

內政部都市計畫委員會第 682 次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 5 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 681 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分工業區及保護區為快速公路用地）—「萬瑞線七堵上下匝道工程都市計畫變更案」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分學校用地為住宅區，部分體育場用地為學校用地，及部分住宅區解除整體開發限制）—（信二路兩側地區細部計畫通盤檢討配合變更主要計畫案）。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分甲種工業區為商業區、住宅區，部分道路用地為商業區、住宅區、甲種工業區、港埠用地，部分港埠用地為道路用地）案」—（和平島東南側水岸都市更新地區變更都市計畫案）。

- 第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、機關用地（機二十四、二十五）、公園用地、港埠用地、墓地用地、綠地用地為特定觀光發展專用區、商業區、公園用地、園道用地、機關用地」案。
- 第 5 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留部分第十九案）案」。
- 第 6 案：高雄縣政府函為「變更六龜彩蝶谷風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（依內政部都市計畫委員會 94 年 6 月 7 日第 610 次會議決議暫予保留案）案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分農業區、住宅區、「機 12」機關用地為河川區及部分農業區、「文小 25」國小學校用地、「公 24」公園用地為河川區（兼供道路使用））案」。
- 第 8 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區、廣場用地【兼供自行車道使用】為河道用地）」案。
- 第 9 案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 第 10 案：台中縣政府函為「訂正變更臺中港特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表新編號第 20 案農業區變更為宗教專用區」案。
- 第 11 案：台中縣政府函為「變更大里都市計畫（部分工業區為道路用地）案」再提會討論案。

第12案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第13案：花蓮縣政府函為「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

二、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分工業區及保護區為快速公路用地）—「萬瑞線七堵上下匝道工程都市計畫變更案」。

說 明：一、本案業經基隆市都委會 96 年 10 月 18 日第 344 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 97 年 4 月 10 日基府都計貳字第 0970122267 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關變更內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

二、原計畫工業區之現況照片，請提供本會洪委員啟東參考。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分學校用地為住宅區，部分體育場用地為學校用地，及部分住宅區解除整體開發限制）—（信二路兩側地區細部計畫通盤檢討配合變更主要計畫案）」。

說 明：一、本案業經基隆市都委會 96 年 5 月 3 日第 341 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 97 年 4 月 24 日基府都計貳字第 0970124788 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關變更體育場用地為學校用地部分，請就是否符合都市計畫法第 45 條規定及變更之必要性等補充說明。至於解除住宅區整體開發限制部分，請就土地使用現況及周邊住宅區容積率等補充說明，如必須修正計畫書前言內容者，請配合修正。

二、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
----	----------	------

1	基隆市信義區公所 97 年 4 月 29 日申請書建議，基於為提供該區里民集會活動場所使用，擬將基隆市信義區東信段一小段 22-8、28-3、28-4、28-11、29-1 及部分 28-1 等 6 筆地號土地，由機關用地（供基隆市稅捐處使用）變更為機關用地（不限定使用），以使本區塊土地能依現況需要作更具彈性規劃使用及管用合一乙案。	本案主要計畫同意變更為機關用地，並請市府於細部計畫指定其用途。
---	---	---------------------------------

三、有關變更內容超出公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分甲種工業區為商業區、住宅區，部分道路用地為商業區、住宅區、甲種工業區、港埠用地，部分港埠用地為道路用地）案」—（和平島東南側水岸都市更新地區變更都市計畫案）。

說明：一、本案業經基隆市都委會 96 年 10 月 18 日第 344 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 96 年 12 月 13 日基府都計壹字第 0960162082 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民陳情意見綜理表。

六、案經本會 96 年 12 月 25 日第 673 次會議審決略以：「本案計畫書較為簡略，請基隆市政府依下列各點意見，重新修正計畫書、圖後，再行報部提會討論。」

一、有關本會 96 年 10 月 16 日第 668 次會議委員所提下列各點意見之處理情形，請補充說明。

(一) 本案都市更新範圍緊鄰和平島水岸地區，建議應思考如何藉由本案之都市更新開發及海岸水景空間環境之營造，促進當地多元風貌之海岸景觀及有效串連海上藍色公路之景點，進而帶動國民對海洋文化更深一層之體驗與認同。

- (二) 本案和平島東南側水岸都市更新範圍內之更新方式，擬分成由港務局自行辦理地區及市府優先辦理地區等二處，建議考量一併納入規劃辦理都市更新之可行性，以收相輔相乘之效。
- (三) 本案公有土地都市更新規劃構想似乎偏重住宅及商業開發，缺乏對和平島水岸地區整體發展需求之考量，建議應就本案都市更新對和平島周邊地區整體都市風貌轉型之影響與可能效益進行評估，檢討調整更適當之土地使用分區規劃與都市空間配置，以增進整體公共利益。
- (四) 本案都市更新地區鄰近和平島及正濱漁港，對於未來和平島及漁港發展之影響至鉅，在辦理都市更新時，建議應同時思考未來漁港如何轉型發展及如何促進和平島周邊地區之整體發展。
- (五) 本案土地大多數為公有土地，建議應從和平島周邊地區整體都市發展、觀光遊憩及市民生活需求等層面通盤考量，透過公有土地辦理都市更新之契機，解決當地長期都市發展所遭遇之瓶頸與課題，並提供觀光遊憩及市民生活所需之公園、綠地、廣場等開放空間。
- (六) 本案緊鄰和平島水岸地區，建議應思考如何

透過都市更新與更細膩的都市設計手法，規劃更精緻的都市水岸空間，營造優質美感的水與綠環境，進而增加基隆市民體驗及親近都市水岸情境空間的機會。建議本案都市更新後之建築物應儘可能採低樓層及低建蔽率方式設計，儘量增加公共開放空間，進而思考如何保留舊有文化地景與歷史記憶空間，及形塑新的都市創意空間與環境氛圍，來凸顯和平島水岸地區之空間環境特色，並再加強有關水岸空間與環境氛圍之細緻規劃設計構想。

二、有關整體發展構想、交通影響分析、土地權屬、藍色公路規劃之配套措施、本地區環境條件與災害情形、住宅區區位之適宜性等，請於計畫書加強說明。至於本案環境現況調查結果，如具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入都市計畫書規定。

三、後續辦理事項：

(一) 為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請基隆市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部

逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

(二) 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。」。

七、基隆市政府以 97 年 4 月 18 日基府都計貳字第 0970123376 號函檢送修正計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府 97 年 4 月 18 日基府都計貳字第 0970123376 號函送修正計畫書通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本案請依都市計畫法第 15 條規定，補充相關主要計畫內容。

二、本案周邊 300 至 500 公尺範圍內之消防單位、更新單元內救援輔助道路、開放空間短期可收容人口等都市防災規劃內容，請於計畫書補充說明。

三、變更內容明細表編號變 6 擬變更道路用地為甲種工業區，因配合基隆市全市都市計畫通盤檢討結果，經市府列席代表建議修正為公園用地，同意依照辦理。

四、有關計畫書附錄都市更新計畫草案內容，請依下列各點辦理：

(一) 該草案內容除列於計畫書附錄外，其中涉及

主要計畫變更部分，請摘要納入計畫書敘明

。

(二) 該草案內容為避免誤解，請註明業經基隆市
都市計畫委員會審議通過。

(三) 涉及單身退員「由軍方負責安置」部分，建
請改為「由軍方協助安置」。

五、為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生
都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執
照，以及相關稅賦減免問題，建請基隆市政府於
本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市
更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業
計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計
畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及
需調整本會決議文者，則再提會討論。

六、本案變更甲種工業區為商業區、住宅區，如符合
「工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估
細目及範圍」，則應實施環境影響評估，並請依
「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，於
都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機
關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估
報告相關書件。

七、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開
發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」
者，應依規定實施環境影響評估，以資適法
。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、機關用地（機二十四、二十五）、公園用地、港埠用地、墓地用地、綠地用地為特定觀光發展專用區、商業區、公園用地、園道用地、機關用地」案。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 95 年 11 月 30 日第 313 次會議審議通過，並准高雄市政府 95 年 12 月 20 日高市府都二字第 0950065623 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公開展覽期間公民或團體異議案件綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為賴委員碧瑩、洪委員啟東、邱委員文彥、陳委員麗紅、陳委員麗春等，並由賴委員碧瑩擔任召集人，於 96 年 2 月 1 日、96 年 4 月 20 日、96 年 10 月 5 日、97 年 1 月 11 日（現地勘查暨簡報會議）、97 年 4 月 25 日召開 5 次專案小組簡報會議，研獲具體意見，爰提會討論。

決議：本案准照高雄市政府 97 年 5 月 7 日高市府都二字第 0970022297 號函送依本會專案小組初步建議意見修

正計畫書、圖及本會專案小組初步建議意見通過。

【附錄】專案小組出席委員初步建議意見

本案請高雄市政府依下列各點辦理後，逕提請委員會審議。

(一) 有關本案變更內容明細表第1、2、3案，基於下列各點理由建議維持原計畫，並請高雄市政府將本專案小組歷次簡報會議之初步建議意見，及該府研擬之處理情形與補充資料，納入將來該地區都市計畫通盤檢討規劃或另案辦理個案變更之參考。

1. 尊重高雄市政府之政策決定。高雄市政府97年4月2日高市府都二字第0970016551號函略以：「二、有關本案計畫書（草案）之『表六 實質變更內容綜理表』編號1至3案，基於考量下列3點理由，經本府政策決定建議取消變更：

(一) 上開編號1至3變更案，因變更後部分商業區及特定觀光發展專用區之土地產權仍屬國有財產局所有，對於該局未來是否能配合本府觀光發展政策進行土地開發，仍存在極高之不確定性。

(二) 另查本府94年6月17日公告實施之「訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)機關用地(八)土地使用管制案」，依促進民間參與公共建設法第14條暨都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，增訂該機關用地之土地使用項目可供住宿及其附屬餐廳、運動休閒設施等使用。

(三) 考量旗津區公所與旗津醫院擬遷建於新行政中心預定地，該二機關已編有建設經費，亦有預算執行

之壓力，為避免因無法與國產局取得共識以致影響本案之推動，故建議該三變更案維持原計畫，暫不予變更。未來可視實際發展之必要性，循機關用地（八）之案例辦理增訂本案現有機關用地使用項目之個案變更。」

2. 據高雄市政府列席代表說明略以，上開編號1至3之變更案（商業區及特定觀光發展專用區），擬於都市計畫變更完成後以BOT之方式招商辦理，考量現階段尚無明確之投資計畫，又為避免影響本案有關旗津區公所與旗津醫院遷建之辦理進度與執行績效，目前編號1至3之變更案已無變更之急迫性，爰建議維持原計畫，暫不予變更。
3. 財政部國有財產局列席代表表示，該局一向支持並配合高雄市政府所提之發展構想與計畫，對於高雄市政府建議將編號1至3之變更案維持原計畫乙節，原則予以尊重。將來該地區通盤檢討或另案辦理個案變更有調整變更之需要時，建請高雄市政府整體考量有關土地使用分區及公共設施用地變更時，所應提供捐贈負擔之比例及內容，並先行與相關單位協商，以利後續之進行。

(二)配合前開第(一)點之意見，請高雄市政府依下列各點辦理，並修正計畫書、圖後，提請委員會審議。

1. 計畫案名修正為「變更高雄市主要計畫（旗津區）部分墓地用地、綠地用地為機關用地；部分住宅區、港埠用地為公園用地」案，且計畫書內容應配合修正相關章節及內容，以符實際。

2. 請加強說明有關該機關用地之必要性、急迫性及空間配置之初步構想與設計原則，並配合修正相關防(減)災計畫之內容與因應措施。
3. 請高雄市政府補充說明本案「實施進度」之辦理期程，並以表格方式輔助說明，以資妥適。
4. 本(第5)次會議高雄市政府研擬本案機關用地之相關簡報資料，請適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(三)請高雄市政府將本專案小組歷次簡報會議針對本案變更內容明細表第1、2、3案之初步建議意見(詳附錄)，及該府97年4月2日高市府都二字第0970016551號函依據上開小組意見研擬之處理情形與計畫書草案內容，納入將來該地區都市計畫通盤檢討或另案辦理個案變更規劃之參考，以利旗津地區將來之整體規劃與發展。

(四)有關本案擬將現有之旗津區公所、旗津醫院遷移至公墓用地西側重新改建，涉及公墓用地地上物有關歷史建築之認定、文資法相關規定及處理事宜、醫院遷建時程及污水處理、將來機關用地空間區位配置之初步規劃構想、建築物規劃設計準則、空間定位等相關問題，請高雄市政府予以釐清補充說明；關於該基地與周邊公墓之綠帶隔離及視覺景觀等規劃方案，原則同意高雄市政府於本(第5)次會議之補充說明，並請將上開相關資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。另本案有部分當地居民及地方協會對於本案其他有關公墓用地之處理方式及變更內容有不同意見，請高雄市政府補充說明該地區除上開二處墓地外，其他公墓用地有關土地及地上物之處理情形及因應對策，必要時，

應與土地所有權人、墳墓所有人及相關管理單位先行協商，以資妥適。

(五)有關原計畫書草案「計畫範圍周邊地區未來發展型態示意圖」中將旗津地區劃分為「文化創研核心」、「行政交通中樞」、「海洋產業核心」，查本計畫係因應旗津地區整體觀光發展需求，配合變更部分土地使用分區及公共設施用地，原則同意高雄市政府於第4次會議之補充說明，將有關觀光產業之項目納入上開三項發展型態中，請將上開相關資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(六)本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

(七)變更內容綜理表部分：

編號	位 置	變 更 內 容			變 更 理 由	專案小組建議意見
		變更前	面積(公頃)	變更後		
1	原旗津區機 24	機關用地	0.3838	商業區	配合旗津地區觀光發展需求及行政中心遷移，考量機關用地緊鄰海岸公園及周邊觀光資源豐富等區位條件，變更土地使用分區，作為旅館、商業活動等發展腹地。	建議依初步建議意見(一)辦理。
2	原旗津區部 分機25用地 、部分公45 用地及緊鄰 港埠用地與 公45用地之 部分第三種 住宅區	機關用地 公園用地 住宅區	0.4086 0.5330 0.4334	特定觀光 發展專用 區	1. 配合纜車設站、轉乘設施及站區開發衍生之觀光相關產業空間需求，變更土地使用分區，作為引進國際觀光旅館設置之空間。 2. 考量目前機關、公園用地及住宅區緊鄰旗津海岸，且周邊觀光資源豐富，具備良好	建議依初步建議意見(一)辦理。

		變更內容				
					之觀光發展區位條件。 3. 住宅區內土地閒置未開發，且均為公有土地。	
3	原旗津區部分公45用地、部分機25用地	公園用地 機關用地	0.3326 0.4828	園道用地	考量變更後特定觀光發展專用區車輛進出需求，爰將部分公園用地及機關用地變更為園道用地，延續沿岸開放空間系統，並提供穿透性功能，以符合觀光發展專用區之整體規劃需求。園道用地具備部分公園性質，對已開闢之海岸公園影響較小，同時亦提供鄰近地區使用。	建議依初步建議意見(一)辦理。
4	原旗津區部分墓地用地及其西側部分綠地用地	墓地用地 綠地用地	1.094 0.094	機關用地	1. 配合機關用地分區變更，另覓適當土地供旗津區公所及旗津醫院遷移使用。 2. 依照旗津區公所及旗津醫院所提土地使用需求變更劃設。	建議除依初步建議意見(四)辦理外，其餘准照高雄市政府核議意見通過。
5	緊鄰住宅區及海岸公園之港埠用地	住宅區 港埠用地	0.0190 1.4280	公園用地	1. 因目前區內土地使用，以觀光遊憩設施為主，如旗后砲台等均位於變更範圍內。 2. 延續海岸開放空間系統、作為親水遊憩設施。 3. 配合旗津環島自行車道佈設。 4. 基於航管安全、反恐需求、避免形成裏地及現有航管設施之建築管理維護需要，將關稅局及港務局管有之雷達站等相關設施，沿高雄一港口防波堤以北之土地，維持為港埠用地，其餘則變更為公園用地。 5. 依旗港段1181-11、1231-9及1231-19等地號範圍劃設變更為公園用地，範圍以地籍為準。	建議照高雄市政府核議意見通過。

註：本表面積係依圖面量測，實際面積仍應依實地測量定樁分割後之面積為準。

(八)逕向內政部陳情意見部分：

編號	陳情人及 陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	高雄市政府 研析意見	專案小組 建議意見
逕 1	高雄市詩人協會理事長劉福麟等	<p>基於保護地方文化遺址，反對將墓地用地變更為機關用地。</p> <p>1. 為平衡旗津區發展，擬將區公所與醫院遷至市區中間處，其用意雖佳，但欠缺規劃用地應以觀光化與海洋世界接軌，以促進地方之繁榮為宗旨。且預定變更為機關用地之總面積僅 1.2 公頃，而對面風車公園 7.5 公頃，土地全數為國有土地，可避免徵收問題之發生。相反地，所預定變更之土地面積有限，且部份為私有地。都發局 95.6.28 於區公所舉辦說明會時，就有許多人提出異議。</p> <p>2. 該預定變更之土地，目前尚保有兩座具有 50 年及 80 年之墓園，是旗津區獨特文化遺址，可見證旗津歷史演進代表性的建築。</p> <p>3. 在文化觀光公園化的墓園區「王門盧夫人英字虹喬佳城」，係引入台大傅斯年校長墓園仿希蠟式建築，再滲入我國傳統石獅與松竹菊蘭之雕刻，成為中西合璧之代表作。另石柱與棺槨兩側，雕刻有當時政要之墨寶及台灣各地著名詩人之詩文或對聯，為旗津高水準之文化見證。因此該墓園可謂在 40 年代即已率先倡導，並塑造海洋都市世界觀的構想。</p> <p>4. 該墓園如被破壞，則難得之稀有文化遺產，勢將平白損失，造成無法彌補之遺憾，因而提出反對改為機關用地。</p>	<p>1. 旗津區公所、旗津醫院變更預定地之對面，即為風車公園，如將區公所及醫院改利用風車公園地，不但可配合發展觀光，且有足夠之空間可利用，除可享受新鮮之空氣，尤其公園樹林連結海洋，是極佳之辦公環境，可提高行政效率，一方面也可促進當地觀光，而與世界接軌。</p> <p>2. 風車公園之建設，目前大致完成，但公園內除假日外，並未有遊客觀光。效益不彰，徒浪費公帑。尤其缺乏管理，雜草叢生。如果區公所及醫院變更到公園內，民眾洽公時可順便一遊，自然能帶動人潮，並可就地管理，能廣泛宣傳，以達觀光化之目的。</p> <p>3. 目前座落旗津區旗汕段 739、740 部份土地，尚存有二座具有相當文化特色之早期墓園公園化的範例，為旗津稀有文化遺產，如果只重視都市新公共設施之改造，而忽略旗津為高雄最早之文化發源地，疏忽具有特殊歷史建物，勢將造成無法補救之損失。</p>	--	併初步建議意見(四)及變更內容明細表編號第 4 案辦理。
逕 2	王仁政等人	為平衡旗津區發展擬將區公所與醫院遷至市區中間處，用意	旗津區公所，旗津醫院變更預定地對面，即風車公園應		併初步建議意見(四)及變更內

	<p>雖佳但欠缺規劃用地應以觀光化與海洋世界接軌以促進地方之繁榮為宗旨，且預定變更為機關用地總面積僅有 1.2 公頃，對面風車公園卻有 7.5 公頃，土地全部為國有土地應無徵收問題，相反的預定變更土地面積有限且部份為私有地。都發局 95.6.28 於區公所舉辦說明會時已有許多所有權人及使用者均持異議，市府既有足夠土地根本不必與民爭地而引為民怨，況且為公墓葬區目前僅保有兩座具有 50 年及 80 年之墓園，是旗津區獨特文化遺址，見證旗津歷史演進代表性的建築，並且迄今仍保存完整的文化觀光公園化的墓園區「王門盧夫人英字虹喬佳城」其引入台大傅斯年校長墓園仿希蠟式建築，滲入我國傳統石獅與松竹菊蘭之雕刻為中西合併代表作，另石柱與棺槨兩側所雕刻之當時政要墨寶以及台灣各地著名詩人之詩文或對聯，代表旗津高水準之文化氣息，見證旗津在 40 年代已經塑造海洋都市世界觀的構想，這是促進當地建議觀光所得的獨特文化資產。早在 40 年代竟能率先倡導旗津觀光墓園公園化的成功示範墓葬區，難得稀有文化遺產將被破壞，因而提出反對改為機關用地。</p>	<p>以配合發展觀光最佳地方，其理由是有足夠空間內享受新鮮空氣，公園樹林連結海洋有很好的辦公環境來提高行政效率且促進當地觀光化，並與世界接軌目前公園大致完成但園內除假日外並沒有遊客觀光效益不彰，浪費許多公帑，缺乏管理且易雜草叢生如果變更到風車公園內民眾洽公時自可順便一遊自然帶動人潮並可就地管理且代為廣泛宣傳，以達觀光化之目的。而且更能促進旗津公路、海運交通暢通，遊客可從愛河塔船到紅燈碼頭或路經到風車公園，附近有海事博物館、萬三海產店、旗津國中、大汕國校和旗津區公所與醫院將可連接為觀光景觀圈，或能促進各地遊客到此一遊從紅燈碼頭上岸到風車公園，遊客在碼頭可租用腳踏車或塔乘三輪車沿美麗海岸線到旗后山、燈台、炮台、天后宮、海水浴場等觀光勝地更可吸引更多遊客，鼓勵興建旅館可住宿享用當地新鮮海產，商家生意自然興隆，地方觀光事業繁榮可期。因而反對墓地用地變更機關用地，另一理由是目前座落旗津區旗汕段 739、740 部份土地尚存有二座具有相當文化特色之早期墓園公園化的範例，為旗津稀有文化遺產，如果政府一味改造新都市公共設施而疏忽旗津是高雄最早文化發源地，而沒有尋找具有特殊歷史建物，美其名為促進地方觀光國際化</p>	<p>容明細表 編號第 4 案 辦理。</p>
--	--	---	---------------------------------

			反而破壞造成不具特色之新市鎮，又如何能吸引觀光客，那就沒有意義價值存在，因而喪失與國際接軌機會。		
逕 3	高雄市 旗津區 南汕里 等里長 聯署	建請駁回高雄市政府將墓地用地變更為機關用地。	旗津區民暨里長堅決反對將墓地用地變更為機關用地。	--	併初步建議意見(四)及變更內容明細表編號第4案辦理。

【附錄二】本部都市計畫委員會專案小組召開聽取高雄市政府簡報「變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、機關用地（機二十四、二十五）、公園用地、港埠用地、墓地用地、綠地用地為特定觀光發展專用區、商業區、公園用地、園道用地、機關用地」案第4次會議紀錄

(一)本案係因應旗津地區整體觀光發展需求，擬配合變更部分土地使用分區及公共設施用地供興建國際觀光旅館及青年旅館使用，有關高雄市政府於本(第4)次會議補充說明旗津地區旅遊型態、旅客屬性、相關設施及資源、歷年觀光旅遊人次（含現況與未來推估預測量）等情形，及有關目前高雄市觀光旅館（四星級以下及五星級）之分佈概況、旗津地區旅遊住宿需求現況與未來推估供給情形、本案興建觀光旅館區位選擇之重要性與必要性、周邊旅遊景點、觀光資源及旅遊動線之相關配套措施等相關資料(詳後附件)，除將涉及本案之旅遊人次、旅遊建議行程予以適度查明修正外，其餘原則同意，並請適度納入計畫中敘明，以利查考。

(二)有關高雄市政府於本(第4)次會議回應交通部觀光局針對本計畫所提下列各點意見之補充說明資料(詳後附件)，除行動方案位置圖表應適度查明修正使其相互對應一致外，其餘原則同意，並請適度納入計畫中敘明，以利查考。

1. 行政院將「觀光客倍增計畫」訂為挑戰2008國家發展重點計畫之一，就台灣優質觀光資源，訂出觀光產業再造及振興計畫，俾國際觀光及國民旅遊蓬勃發展。而觀光旗艦計畫，則以外國觀光客的觀點，規劃具有台灣特色之世界級觀光景點，推銷具有集客聚焦能力的旗艦觀光景點與旗艦觀光活動，並配合完善交通、住宿等相關配套措施，帶動區域內其他景點及相關產業之發展，以吸引國內外觀光客在台觀光。
2. 當前影響旅遊服務最鉅而亟需改善者，莫過於地方觀光產品及服務之優質化不足，及價格普及化不夠，以致影響接待國際旅客之能量及品質，不利我國國際競爭力；而簡單、乾淨且具服務水準之平價旅館亦普遍缺乏；其次，各觀光據點之交通系統未整合完竣、主要交通據點缺乏提供旅客旅遊諮詢之服務中心等，均影響到訪旅客之旅遊便利性。
3. 目前大高雄地區較具規模之旅館集中於高雄市區，旗津地區並無具國際水準之觀光旅館足以讓旅客停留住宿，惟該地區具特殊地理景觀、自然生態、歷史古蹟、親水環境等參與性與體驗性活動，如能開發為具國際觀光潛力之新興套裝旅遊線及新景點，建置國際化且優質友善之環境，一方面可平衡區域觀光發展，另一方面提供國

際觀光客觀光新選擇；另藉由觀光旅館之興建，結合餐飲業、飯店業、交通業、旅遊業等相關產業，組成「產業聯盟」，以顧客為中心，讓觀光客各項需求都能獲得妥善的服務與照顧，得以提升當地產業品質，帶動地方觀光產業發展。建議可引進具國際品牌之旅館，增加觀光旅館之供給量，不但有利開拓外國客源市場，齊聚國際品牌之觀光旅館，亦有利於觀光宣傳及行銷，並促進本土觀光旅館之國際化，提升台灣之國際觀光形象。

4. 另一方面，來台旅客結構中，自助旅行者比例逐年升高，其對旅館需求傾向價格考量，國際觀光旅館價格未必爭取到自助旅行者，中價位住宿設施供給顯然不足。另為因應來台旅客數的成長及開放大陸人士來台觀光之需求，亦須策略性獎勵民間投入財力、物力與專業人力興建各級旅館，並加強一般旅館業者提升服務品質，方足以接待日益成長的國際旅客，並提升國家觀光事業整體競爭力。
5. 近幾年來，大高雄地區到訪旅客顯著提升，第二高速公路全面通車，高鐵及高雄捷運系統之興建等，大幅縮減南北行車時間，加以高雄市政府積極推廣市內觀光旅遊，開發各項重大休閒設施，大力鼓吹運動、休閒、生態教育與文化交流，透過此城鄉風貌之改造，改善旗艦觀光景點及周邊整體景觀，將可提升高雄地區旅遊層次及觀光遊憩產業之經濟效益。
6. 本案涉及「觀光旅館發展總量計畫」部分：
 - (1)「觀光旅館發展總量計畫」，係以 2008 年為目標年，

在不破壞農業生產環境的前提下，有秩序地釋出適當區位之農地，以解決未來觀光旅館需求增加之問題。其係以來台旅客、國民旅遊人數、旅客平均停留夜數、來台目的、實際住宿狀況及區域等考量要項，推估至 2008 年得興建觀光旅館之數量南部地區為 1,972 間。

- (2) 觀光旅館發展總量管制，係以觀光旅館之實際需求為推估基礎，故總量管制範圍包含特定農業區及其他土地使用分區之客房數。惟如總量數額已滿，特定農業區之土地即不能再申請興建觀光旅館，其他土地使用分區仍可申請興建觀光旅館而不受限制。
- (3) 截至 96 年 9 月 30 日止，南部地區總量為 1,972 間，申請興建觀光旅館房間數已達 2,074 間，南部地區特定農業區爰不得申請興建觀光旅館；惟南部地區如有非於特定農業區申請興建觀光旅館者，不受該總量管制規定之限制。
- (4) 本案旗津地區非屬特定農業區，高雄市政府如意變更旗津部分土地使用分區以興建觀光旅館者，該申請案房間數應不受「觀光旅館發展總量計畫」總量限制。

7. 簡報資料 P5，案內高雄市主要觀光遊憩區遊客人次簡表數據，2005 年蓮池潭及 2006 年國立科學工藝博物館遊客數應分別修正為 828,900 人次及 1,642,694 人次。
8. 有關第 6 頁高雄市國際觀光旅館客房數應為 2,853 間，其中華王 302 間，華園 274 間，國賓 457 間，漢來 436

間，福華 283 間，金典 592 間，寒軒 311 間及麗尊 198 間；本案涉及各旅館客房數資料部分，均請查明更正。各旅館開幕時間分別為華王 1978 年，華園 1961 年，國賓 1981 年，漢來 1995 年，福華 1996 年，金典 2001 年，寒軒 2004 年及麗尊 2005 年，亦請更正。另有關各年度各觀光旅館住用率，詳請至本局觀光旅館管理系統網站(<http://t-hotel.tbroc.gov.tw/index/index.asp>)/統計資料/營運統計月報—總表(住用率/平均房價/總營收/職工合計)查詢。

(三)查本案變更範圍屬於本部 96 年 1 月 30 日台內營字第 0960800355 號公告之「海岸地區」，據高雄市政府列席代表說明，有關本計畫內容及開發計畫符合行政院核定「國家復育策略方案暨行動計畫」中有關海岸地區之相關規定事項，請將相關補充說明資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(四)計畫書第 14 頁載明，本案變更範圍內國有土地高達 76.8 %，據國有財產局列席代表表示，該局原則支持並配合高雄市政府所提之發展構想與計畫，惟對於土地使用分區變更及劃設為公共設施用地所應提供捐贈負擔之比例，認為仍有未盡妥適之處，雙方尚未有共識，為利將來本計畫之順利執行與開發，請高雄市政府與財政部國有財產局本於促進地方觀光發展及互助互利之原則，就相關變更內容之變更回饋處理原則再行協商，以確保未來計畫之可行性，並將協商結果，納入計畫書中敘明，提請委員會確認；若經協商後，仍有不同意見，則提請委員會討論決定。

(五)有關本案擬將現有之旗津區公所、旗津醫院遷移至公墓用地西側重新改建，涉及公墓用地地上物有關歷史建築之認定、文資法相關規定及處理事宜、醫院遷建時程及污水處理、將來機關用地空間區位配置之初步規劃構想、建築物規劃設計準則、空間定位等相關問題，請高雄市政府予以釐清補充說明，並將該基地與周邊公墓之綠帶隔離及視覺景觀等規劃方案，送請召集委員確認外，其餘原則同意高雄市政府於本(第4)次會議之補充說明，並請將上開相關資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。另本案有部分當地居民及地方協會對於本案其他有關公墓用地之處理方式及變更內容有不同意見，請高雄市政府補充說明該地區除上開二處墓地外，其他公墓用地有關土地及地上物之處理情形及因應對策，必要時，應與土地所有權人、墳墓所有人及相關管理單位先行協商，以資妥適。

(六)都市防災計畫部分：關於高雄市政府補充說明有關當地火災、水災、風災及海岸地區有關海嘯或海水暴潮之防（減）災規劃構想、防災救援動線圖說及歷年來地區災害史等相關資料部分，請適度納入計畫中敘明，並作為擬定細部計畫防（減）災計畫之指導。

(七)計畫書草案第17頁「計畫範圍周邊地區未來發展型態示意圖」中將旗津地區劃分為「文化創研核心」、「行政交通中樞」、「海洋產業核心」，查本計畫係因應旗津地區整體觀光發展需求，配合變更部分土地使用分區及公共設施用地，原則同意高雄市政府於本(第4)次會議之補充說明，將有關觀光產業之項目納入上開三項發展型態中，請將

上開相關資料適度納入計畫書中敘明，以利查考。

(八)本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

(九)變更內容綜理表部分：

編號	位 置	變 更 內 容			變 更 理 由	專案小組建議意見
		變更前	面積(公頃)	變更後		
1	原旗津區機24	機關用地	0.3838	商業區	配合旗津地區觀光發展需求及行政中心遷移，考量機關用地緊鄰海岸公園及周邊觀光資源豐富等區位條件，變更土地使用分區，作為旅館、商業活動等發展腹地。	建議除涉及變更捐贈負擔部分，依初步建議意見(四)辦理外，其餘准照高雄市政府核議意見通過。
2	原旗津區部分機25用地、部分公45用地及緊鄰港埠用地與公45用地之部分第三種住宅區	機關用地 公園用地 住宅區	0.4086 0.5330 0.4334	特定觀光發展專用區	1. 配合纜車設站、轉乘設施及站區開發衍生之觀光相關產業空間需求，變更土地使用分區，作為引進國際觀光旅館設置之空間。 2. 考量目前機關、公園用地及住宅區緊鄰旗津海岸，且周邊觀光資源豐富，具備良好之觀光發展區位條件。 3. 住宅區內土地閒置未開發，且均為公有土地。	建議除涉及變更捐贈負擔部分，依初步建議意見(四)辦理外，其餘准照高雄市政府核議意見通過。
3	原旗津區部分公45用地、部分機25用地	公園用地 機關用地	0.3326 0.4828	園道用地	考量變更後特定觀光發展專用區車輛進出需求，爰將部分公園用地及機關用地變更為園道用地，延續沿岸開放空間系統，並提供穿透性功能，以符合觀光發展專用區之整體規劃需求。園道用地具備部分公園性質，對已開闢之海岸公園影響較小，同時亦提供鄰近地區使用。	建議除依初步建議意見(四)辦理外，其餘建議照高雄市政府核議意見通過。

		變更內容				
4	原旗津區部分墓地用地及其西側部分綠地用地	墓地用地 綠地用地	1.094 0.094	機關用地	1. 配合機關用地分區變更，另覓適當土地供旗津區公所及旗津醫院遷移使用。 2. 依照旗津區公所及旗津醫院所提土地使用需求變更劃設。	建議除依初步建議意見(四)及(五)辦理外，其餘准照高雄市政府核議意見通過。
5	緊鄰住宅區及海岸公園之港埠用地	住宅區 港埠用地	0.0190 1.4280	公園用地	1. 因目前區內土地使用，以觀光遊憩設施為主，如旗后砲台等均位於變更範圍內。 2. 延續海岸開放空間系統、作為親水遊憩設施。 3. 配合旗津環島自行車道佈設。 4. 基於航管安全、反恐需求、避免形成裏地及現有航管設施之建築管理維護需要，將關稅局及港務局管有之雷達站等相關設施，沿高雄一港口防波堤以北之土地，維持為港埠用地，其餘則變更為公園用地。 5. 依旗港段1181-11、1231-9及1231-19等地號範圍劃設變更為公園用地，範圍以地籍為準。	建議照高雄市政府核議意見通過。

註：本表面積係依圖面量測，實際面積仍應依實地測量定樁分割後之面積為準。

(十)逕向內政部陳情意見部分：

編號	陳情人及陳情位置	陳情建議事項	陳情理由	高雄市政府研析意見	專案小組建議意見
逕1	高雄市詩人協會理事長劉福麟等	基於保護地方文化遺址，反對將墓地用地變更為機關用地。 1. 為平衡旗津區發展，擬將區公所與醫院遷至市區中間處，其用意雖佳，但欠缺規劃用地應以觀光化與海洋世界接軌，以促進地方之繁榮為宗旨。且預定變更為機關用地之總面積僅1.2公頃，而對面風車公園7.5公頃，土地全數為國有土	1. 旗津區公所、旗津醫院變更預定地之對面，即為風車公園，如將區公所及醫院改利用風車公園地，不但可配合發展觀光，且有足夠之空間可利用，除可享受新鮮之空氣，尤其公園樹林連結海洋，是極佳之辦公環境，可提高行政效率，一方面也可促進當地觀光，而與世界接軌。	--	併初步建議意見(五)及變更內容明細表編號第4案辦理。

		<p>地，可避免徵收問題之發生。相反地，所預定變更之土地面積有限，且部份為私有地。都發局 95.6.28 於區公所舉辦說明會時，就有許多人提出異議。</p> <p>2. 該預定變更之土地，目前尚保有兩座具有 50 年及 80 年之墓園，是旗津區獨特文化遺址，可見證旗津歷史演進代表性的建築。</p> <p>3. 在文化觀光公園化的墓園區「王門盧夫人英字虹喬佳城」，係引入台大傅斯年校長墓園仿希蠟式建築，再滲入我國傳統石獅與松竹菊蘭之雕刻，成為中西合璧之代表作。另石柱與棺槨兩側，雕刻有當時政要之墨寶及台灣各地著名詩人之詩文或對聯，為旗津高水準之文化見證。因此該墓園可謂在 40 年代即已率先倡導，並塑造海洋都市世界觀的構想。</p> <p>4. 該墓園如被破壞，則難得之稀有文化遺產，勢將平白損失，造成無法彌補之遺憾，因而提出反對改為機關用地。</p>	<p>2. 風車公園之建設，目前大致完成，但公園內除假日外，並未有遊客觀光。效益不彰，徒浪費公帑。尤其缺乏管理，雜草叢生。如果區公所及醫院變更到公園內，民眾洽公時可順便一遊，自然能帶動人潮，並可就地管理，能廣泛宣傳，以達觀光化之目的。</p> <p>3. 目前座落旗津區旗山段 739、740 部份土地，尚存有二座具有相當文化特色的早期墓園公園化的範例，為旗津稀有文化遺產，如果只重視都市新公共設施之改造，而忽略旗津為高雄最早之文化發源地，疏忽具有特殊歷史建物，勢將造成無法補救之損失。</p>	
逕 2	王仁政等人	<p>為平衡旗津區發展擬將區公所與醫院遷至市區中間處，用意雖佳但欠缺規劃用地應以觀光化與海洋世界接軌以促進地方之繁榮為宗旨，且預定變更為機關用地總面積僅有 1.2 公頃，對面風車公園卻有 7.5 公頃，土地全部為國有土地應無徵收問題，相反的預定變更土地面積有限且部份為私有地。都發局 95.6.28 於區公所舉辦說明會時已有許多所有權人及使</p>	<p>旗津區公所，旗津醫院變更預定地對面，即風車公園應以配合發展觀光最佳地方，其理由是有足夠空間內享受新鮮空氣，公園樹林連結海洋有很好的辦公環境來提高行政效率且促進當地觀光化，並與世界接軌目前公園大致完成但園內除假日外並沒有遊客觀光效益不彰，浪費許多公帑，缺乏管理且易雜草叢生如果變</p>	併初步建議意見(五)及變更內容明細表編號第 4 案辦理。

		<p>用者均持異議，市府既有足夠土地根本不必與民爭地而引為民怨，況且為公墓葬區目前僅保有兩座具有 50 年及 80 年之墓園，是旗津區獨特文化遺址，見證旗津歷史演進代表性的建築，並且迄今仍保存完整的文化觀光公園化的墓園區「王門盧夫人英字虹喬佳城」其引入台大傅斯年校長墓園仿希蠟式建築，滲入我國傳統石獅與松竹菊蘭之雕刻為中西合併代表作，另石柱與棺槨兩側所雕刻之當時政要墨寶以及台灣各地著名詩人之詩文或對聯，代表旗津高水準之文化氣息，見證旗津在 40 年代已經塑造海洋都市世界觀的構想，這是促進當地建議觀光所得的獨特文化資產。早在 40 年代竟能率先倡導旗津觀光墓園公園化的成功示範墓葬區，難得稀有文化遺產將被破壞，因而提出反對改為機關用地。</p>	<p>更到風車公園內民眾洽公時自可順便一遊自然帶動人潮並可就地管理且作為廣泛宣傳，以達觀光化之目的。而且更能促進旗津公路、海運交通暢通，遊客可從愛河塔船到紅燈碼頭或路經到風車公園，附近有海事博物館、萬三海產店、旗津國中、大汕國校和旗津區公所與醫院將可連接為觀光景觀圈，或能促進各地遊客到此一遊從紅燈碼頭上岸到風車公園，遊客在碼頭可租用腳踏車或塔乘三輪車沿美麗海岸線到旗后山、燈台、炮台、天后宮、海水浴場等觀光勝地更可吸引更多遊客，鼓勵興建旅館可住宿享用當地新鮮海產，商家生意自然興隆，地方觀光事業繁榮可期。因而反對墓地用地變更機關用地，另一理由是目前座落旗津區旗汕段 739、740 部份土地尚存有二座具有相當文化特色之早期墓園公園化的範例，為旗津稀有文化遺產，如果政府一昧改造新都市公共設施而疏忽旗津是高雄最早文化發源地，而沒有尋找具有特殊歷史建物，美其名為促進地方觀光國際化反而破壞造成不具特色之新市鎮，又如何能吸引觀光客，那就沒有意義價值存在，因而喪失與國際接軌機會。</p>	
逕 3	高雄市 旗津區 南汕里 等里長 聯署	建請駁回高雄市政府將墓地用地變更為機關用地。	旗津區民暨里長堅決反對將墓地用地變更為機關用地。	-- 併初步建議意見(五)及變更內容明細表編號第 4 案辦理。

第 5 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留部分第十九案）案」。

說明：一、本通盤檢討案前經本會 93 年 1 月 13 日第 577 次會議審決略以：「本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）（略）通過，並退請高雄縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容明細表編號十三之本會專案小組審查意見二『本案應另行擬定細部計畫，並無償提供至少 50% 公共設施用地（包括前開 2 公頃文中用地）』，因本案以區段徵收方式開發，為避免誤解，修正為『本案應另行擬定細部計畫，並至少規劃 50% 公共設施用地（包括前開 2 公頃文中用地）』。

二、變更內容明細表編號十五之本會專案小組審查意見二『．．．本案最低公共設施比例限制』，依高雄縣政府 93 年 1 月 9 日府建都字第 0930006814 號函建議訂為 35%，同意依照辦理。

三、變更內容明細表編號十九，因案情複雜，暫予保留，請高雄縣政府依本會專案小組審查意見（如下表）補充相關資料後，再由本專案小組繼續審查。」。

項目	編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	本會專案小組審查意見
				原計畫 (m ²)	變更後計畫 (m ²)			

項目	編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	本會專案小組審查意見
				原計畫(m ²)	變更後計畫(m ²)			
土地使用 一其他分區	十九	人28	原一通變更內容 79 案三-21號及其北側附近帶條件住宅區	附帶條件需以市地重劃方式開發	附帶條件需以市地重劃方式開發	原規定區段徵收方式因土地所有權人全數領取地價補償費，造成政府財務無法支應而無法執行，長期以來，都市土地閒置，未能有效利用，浪費土地資源，故為合理有效利用都市土地資源，維護人民權利，特予變更開發方式為市地重劃方式。	附帶條件：以市地重劃方式開發。	本案原則同意改以市地重劃方式開發，請縣府依左列各點辦理後提委員會議報告。 一、本案請縣府正式行文補充具體變更內容、面積及範圍。 二、本案以市地重劃方式開發，如經評估可行者，應檢附高雄縣政府地政局認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明；如經評估不可行者，應維持原計畫。 三、本案未來開發時，應將住宅區退縮建築、人行空間及道路交通整體考量規劃。

二、案經高雄縣政府 96 年 10 月 15 日府建都字第 0960223828 號函檢送計畫書、圖到部，依前開本會決議，將由本會專案小組繼續審查。本通盤檢討案原專案小組為何前委員東波（召集人）、陳前委員鴻益、馮前委員正民、周委員志龍、彭委員光輝、張前委員元旭等 6 人，因部分成員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會彭委員光輝、周委員志龍、林委員秋綿、黃委員德治、孫委員寶鉅等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人。

三、復經本會專案小組於 96 年 11 月 30 日聽取高雄縣政府簡報，獲致具體建議意見（如附錄），經高雄縣政府 97 年 4 月 9 日府建都字第 0970075970 號函檢送計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄縣政府 97 年 4 月 9 日府建都字第 0970075970 號函檢送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本案計畫內容已有重大改變，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

二、本案市地重劃可行性評估報告較為簡略，請補充相關說明。

三、本案應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

(一) 請高雄縣政府於高雄縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送

經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(三)配套措施及辦理程序：

1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。

2、於高雄縣都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施

。

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見

本案係民國80年10月發布實施之「變更鳳山都市計畫第一次通盤檢討（含第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」中，將原70公尺寬度之高速公路預定地變更為住宅區及相關公共設施用地，並規定以區段徵收方式開發，因土地所有權人擬全數領取地價補償費，造成政府財務無法支應而無法執行，長期以來，土地閒置，未能有效利用，浪費土地資源，為合理有效利用都市土地資源，維護人民權利，爰變更開發方式為市地重劃方式，建請高雄縣政府依下列各點意見修正，檢送計畫書30份（修正原報部核定之計畫書內容請劃線）、圖2份及補充處理情形對照表後，逕提委員會議討論。

一、計畫書應修正事項：

- (一) 本案都市計畫自民國 80 年 10 月發布實施至今已十餘年，經縣府列席代表補充說明，土地使用計畫經檢討後，仍符合該地區發展需要，請於計畫書補充敘明。
- (二) 有關本會 93 年 1 月 13 日第 577 次會議決議文與原專案小組建議之 3 項意見，與計畫書相關內容略有不同，請配合修正。
- (三) 計畫書內容與示意圖如有不一致部分（如計畫書第 6 頁綠地與第 9 頁公園兼兒童遊戲場、變更都市計畫面積約 13.9187 公頃與市地重劃開發可行性評估報告全區面積約 14.4366 公頃），以及市地重劃開發可行性評估報告部分內容須重新調整等，請查明修正。

二、再次公開展覽：本案計畫內容已有重大改變，如經本會審議

通過，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

三、市地重劃開發：本案如經本會審議通過，應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

(一) 請高雄縣政府於高雄縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(三) 配套措施及辦理程序：

1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。

2、於高雄縣都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即

可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

3、都市計畫擬定機關關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

第 6 案：高雄縣政府函為「變更六龜彩蝶谷風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（依內政部都市計畫委員會 94 年 6 月 7 日第 610 次會議決議暫予保留案）案」。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 97 年 2 月 22 日第 107 次會議審議通過，並准高雄縣政府 97 年 4 月 21 日府建都字第 0970094960 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
三、變更位置：詳計畫圖示。
四、變更內容：詳計畫書。
五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案擬變更部分保護區為宗教專用區（1.43 公頃）之開發方式，核與行政院 81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」及行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示有關擬免辦區段徵收特殊案例准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其開發方式之 8 項原則規定不符，應由高雄縣政府研擬上開擬變更內容無法以區段徵收方式開發之具體理由，專案報請行政院核示同意，並將行政院函納入計畫敘明，以利

查考，否則維持原計畫。

二、本案擬變更為宗教專用區乙節，如為原未取得建築執照或使用執照而補辦登記者，為利寺廟之輔導管理，同意就該寺廟現有已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更，請高雄縣政府查明諦願寺現有已興建完成之基地、法定空地範圍，並納入計畫書敘明，以利查考。

三、本案自願捐贈回饋之停車場用地 0.62 公頃乙節，應於本計畫案報請本部核定前，由高雄縣政府與申請開發單位（諦願寺）簽訂協議書，納入計畫書規定，以利執行。

四、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

五、本案下列各點，併請修正。

(一) 本案變更法令依據「2. 內政部都市計畫委員會 94 年 6 月 7 日第 610 次會議決議辦理」，非屬變更法令依據，應予刪除。

(二) 本案計畫案名應修正為「變更六龜彩蝶谷風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留案）案」。

(三) 「事業及財務計畫」請修正為「實施進度及經費」。

第 7 案：台南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分農業區、住宅區、「機 12」機關用地為河川區及部分農業區、「文小 25」國小學校用地、「公 24」公園用地為河川區（兼供道路使用））案」。

說 明：一、本案業經臺南市都市計畫委員會 97 年 3 月 7 日第 265 次會議審議通過，並准臺南市政府 97 年 4 月 14 日南市都劃字第 09716517510 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案擬劃設「河川區」乙節，應由臺南市政府函請水利主管機關依經濟部及本部 92 年 12 月 26 日經水字第 0920261614 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定妥予認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。

二、本案擬減少之公園用地 0.83 公頃，應請臺南市政府研提劃設補足之配套因應措施，並納入計畫書敘明，以利查考。

三、本案擬減少之學校用地 0.14 公頃，對該學校整體發展有無影響，應請臺南市政府補充學校用地減少後之因應措施。

四、本案下列各點，併請修正。

(一) 計畫書審核摘要表「公告」漏植部分，應詳細填列公告起迄日期。

(二) 本案計畫案名與審核摘要表計畫案名不一致，應查明修正；其中計畫案名擬變更為「河川區（兼作道路使用）」乙節，應修正為「河川區（兼供道路使用）」。

(三) 有關「國小學校用地」，應修正為「學校用地」。

第 8 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區、廣場用地【兼供自行車道使用】為河道用地）」案。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 97 年 3 月 7 日第 203 次會議審議通過，並准臺南縣政府 97 年 4 月 10 日府城都字第 0970072629 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民團體陳情意見綜理表。

決議：本案除逕向本部陳情案件部分(如附表)外，其餘准照臺南縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：逕向本部陳情案件部分(臺南縣政府 97 年 5 月 7 日府城都字第 0970102149 號函)：

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳情理由	本 會 決 議
逕 1	蔡文祥君	永康市三 崁店段 855-1 地 號	剩餘土地 一併納入 變更範圍	原有土地 0.2387 公頃，目前土地 徵收 0.1889 公 頃，剩餘土地 0.0498 公頃，無 法機械耕作，因 為剩餘土地變成 直角三角形地形 (寬 6.5 米、長 100 米)。	一、據臺南縣政府列席代表補充 說明，陳情土地納入變更範 圍，有利整體規劃，且避免 影響人民權益，爰同意將陳 情土地納入本案變更範圍。 二、本案應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽 及說明會，公開展覽期間無 任何公民或團體提出意見者 ，則報由內政部逕予核定， 免再提會審議；公開展覽期 間有公民或團體提出意見者 ，則再提會討論。

第 9 案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 92 年 10 月 28 日第 90 次會議、93 年 5 月 11 日第 91 次會議及 95 年 5 月 10 日第 93 次會議審議通過，並准澎湖縣政府 95 年 11 月 6 日府建發字第 0950047788 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會張委員珩（召集人）、歐陽前委員嶠暉、洪委員啟東、楊委員龍士、賴委員碧瑩等 5 位委員組成專案小組，於 95 年 12 月 26 日、6 月 26 日聽取澎湖縣政府簡報研獲初步建議意見，並案准該府 97 年 4 月 23 日府建發字第 0970900557 號函依上開初步建議意見修正計畫書、圖到部後，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組建議意見及澎湖縣政府 97 年 4 月 23 日函送修正後計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表編號四、五及八案：

新編號	原編號	位置	變更	內容	變更理由	本會專案小組初步建議意見	本會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			

新編號	原編號	位置	變更	內容	變更理由	本會專案小組初步建議意見	本會決議						
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)									
四	四	苗圃公園與服務管理中心用地(服二)之間的2號道路	道路用地 0.55	人行廣場用地 0.55	增加旅管區、苗圃公園及沙灘遊樂區遊憩空間之完整性及遊憩活動之安全性。	1. 據縣府列席代表補充說明本案係因調整人車動線，擬將原車行道路改為人行專用，原則同意，惟建議新計畫名稱應修正為「人行步道用地」，以符實際。 2. 至變更面積部分，因涉及變5案道路路型調整， <u>建議併變5案辦理，並請縣府依檢討結果修正本案變更面積後，逕提委員會審議。</u>	1. 同意採澎湖縣政府列席代表意見，將本案併同周邊人行廣場用地變更為「廣場用地」，變更面積共0.89公頃，變更內容修正如下表： <table border="1"> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> <tr> <td>人行廣場用地 0.35</td> <td>廣場用地 0.35 廣場用地 0.54</td> </tr> <tr> <td>道路用地 0.54</td> <td></td> </tr> </table> 2. 變更範圍詳附圖1。	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	人行廣場用地 0.35	廣場用地 0.35 廣場用地 0.54	道路用地 0.54	
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
人行廣場用地 0.35	廣場用地 0.35 廣場用地 0.54												
道路用地 0.54													
五	六	3號道路與2號道路交叉口	育林公園用地 0.41 綠地 0.04 綠地 0.04 道路用地 0.12 旅館區 0.05 旅館區 0.01	農業區 0.41 道路用地 0.04 農業區 0.04 農業區 0.12 農業區 0.05 農業區 0.01	修改計畫道路線型，相鄰分區或用地予以配合變更。	本案據縣府列席代表補充說明，本案調整後計畫道路路線，經縣府檢核後，發現仍行經既有房舍，建議應再調整路線，爰請縣府確實查核比對現況，重新研提變更內容明細表後，逕提委員會審議。	1. 據縣府列席代表補充說明，本案變更內容經比對現況後應修正如下表，本案同意依照修正後內容通過。 <table border="1"> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> <tr> <td>育林公園用地 0.41 綠地 0.04 綠地 0.04 道路用地 0.12 道路用地 0.0014 旅館區 0.05 旅館區 0.01</td> <td>農業區 0.41 道路用地 0.04 農業區 0.04 農業區 0.12 紀念公園用地 0.0014 道路用地 0.05 農業區 0.01</td> </tr> </table> 2. 變更範圍詳附圖2。	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	育林公園用地 0.41 綠地 0.04 綠地 0.04 道路用地 0.12 道路用地 0.0014 旅館區 0.05 旅館區 0.01	農業區 0.41 道路用地 0.04 農業區 0.04 農業區 0.12 紀念公園用地 0.0014 道路用地 0.05 農業區 0.01		
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
育林公園用地 0.41 綠地 0.04 綠地 0.04 道路用地 0.12 道路用地 0.0014 旅館區 0.05 旅館區 0.01	農業區 0.41 道路用地 0.04 農業區 0.04 農業區 0.12 紀念公園用地 0.0014 道路用地 0.05 農業區 0.01												
八	一	保存區	保存區 0.46	住宅區 0.46	1. 鳳凰殿不符文化資產保存法所認定之保存條件。 2. 當初劃設為保存區時並未考慮鳳凰殿實際的範圍，將週遭住宅使用的範圍一併劃入，另外，住	1. 本案屬鳳凰殿產權部分土地，建議變更為宗教專用區，以符實際， <u>並請縣府查明實際變更面積後，逕提委員會審議。</u> 2. <u>現況屬住宅使用建築部分，同意變更為住宅區，</u>	1. 據縣府列席代表說明，本案變更土地屬鳳凰殿所有部分為0.32公頃，爰同意將上開土地變更為「宗教專用區」；其餘0.14公頃現況為住宅使用部分，同意變更為「住宅區」。 2. 至有關回饋部分，據縣府列席代表說明，本案變更為保存區前即為住宅區，可免於回饋乙節，原則同意依照該府意見辦理，惟請將免回饋之理由及是否為縣府通案性處理						

新編 號	原編 號	位置	變更	內容	變更理由	本會專案小組初步 建議意見	本會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					宅區容許宗教建築使用，現行計畫相鄰分區為住宅區，因此變更為住宅區符合整體使用原則。	<u>惟涉及回饋部分，請縣府查明後併提委員會審議。</u>	原則等，詳於納入計畫書敘明，以利查考。 3. 變更範圍詳附圖 3。

二、逕向本部陳情意見：洪清平先生等人陳情變更部分苗圃公園用地為農業區（2.13 公頃）部分，業經澎湖縣都市計畫委員會第 100、101 次會議審議通過，爰同意照澎湖縣政府核議意見通過（變更範圍詳附圖 4）。

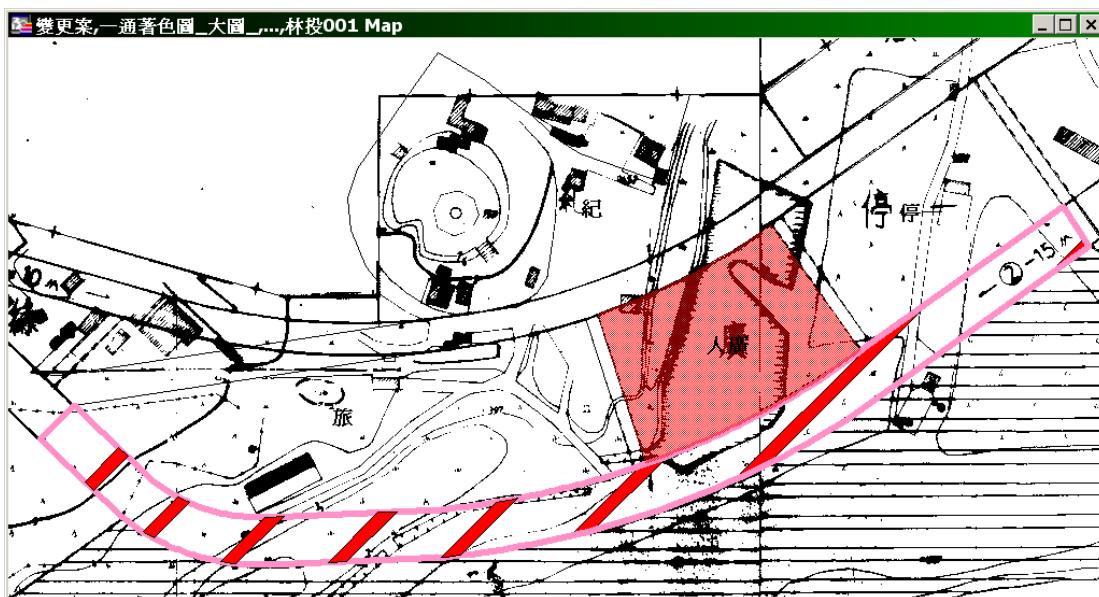
三、專案小組會議後逕向陳情意見部分：

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由及	建議事項	澎湖縣政府研析意見	本會決議
1	澎湖縣政府 / 本計畫區發電廠用地	本案土地使用分區管制中並未訂定發電廠用地建蔽率、容積率，為使本次通盤檢討計畫書內容更臻完備，建議增訂建蔽率、容積率限制規定。	建議計畫區發電廠用地建蔽率增訂為不得大於 60%，容積率增訂為不得大於 180%。	-	本案除增訂容積率部分應修正為「不得大於 120%」外，其餘同意照澎湖縣政府建議事項通過。
2	金沙灣國際科技股份有限公司	1. 陳情濱海遊憩區遊客服務中心及旅館預定地申請開發同意，請協助都市計畫變更。 2. 協助解決林投風景特定區計畫第 2 次通盤檢討擬將旅館區限制為共同開發，請協助解決因馬路南移造成開發土地嚴重減少影響開發案經濟規模含投資效益的問題，及 15 米道路阻隔沙灘及旅館之完整，並造成旅客安全顧慮問題，恢復現高 5F 高度，及彌補因百姓抗議徵收道路而減少之開發面積。 3. 請協助取得林投公園服務中心及沙灘經營權。	1. 協助取得林投公園服務中心及沙灘經營權。 2. 15 公尺道路阻隔沙灘與旅館的完整性，同意旅館區與沙灘合併使用。 3. 草案土管第二條：旅館區建築限高 3 層樓恢復為縣都委會決議之 5 層樓。 4. 取消草案土管第二條旅館區應整體開發之限制 5. 計畫草案道路南移致使旅館開發面積減少，應予彌補。	1. 本案與都市計畫無關。 2. 已配合處理為「道路用地變更為人行廣場用地」，請見核定編號變三（原審議新編號變四）。 3. 建議依縣都委會決議 5 層樓限高辦理。 4. 本計畫旅館區應整體開發為宜，故不予以採納。 5. 已建議放寬樓高限制，但仍應維持建蔽率與容積率，故不予以採納。	1. 本案同意採澎湖縣政府研析意見辦理。 2. 本案土地使用分區管制要點第 2 點有關旅館區建築樓層之規定配合修正為「建築樓層不得超過 5 層樓。」

四、本案後續請依照本會專案小組建議意見九、（二）辦理，案內變更內容超出原公開展覽草案變更

範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。

附圖一 變更內容明細表第 4 案變更範圍示意圖



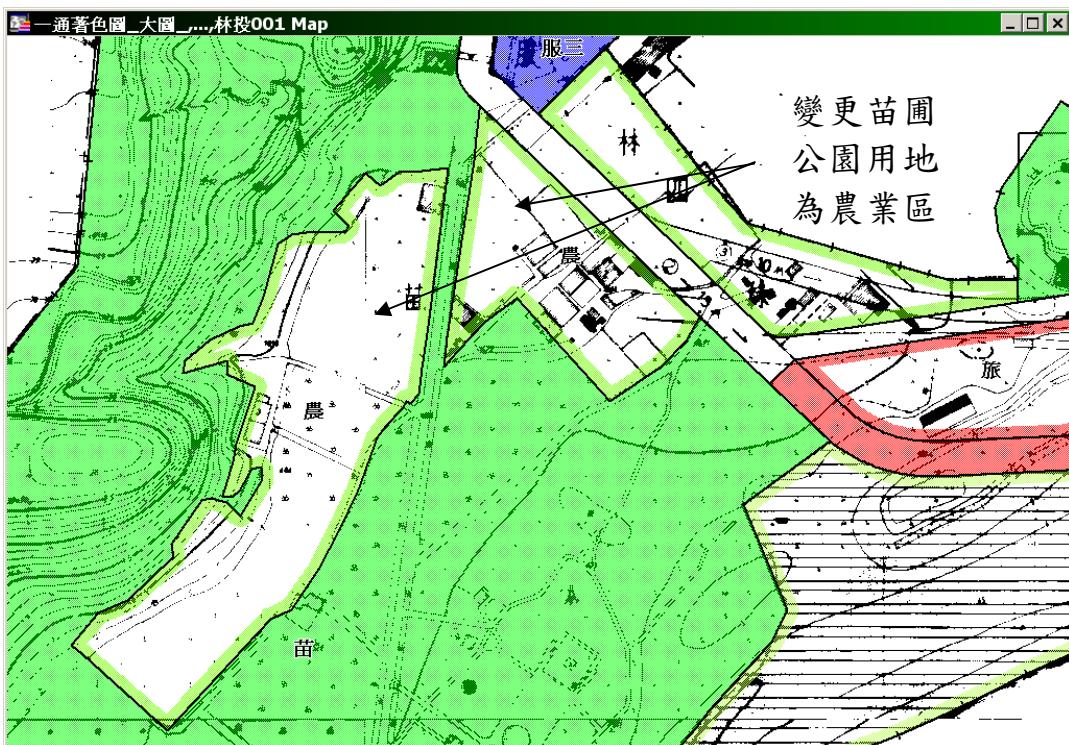
附圖二 變更內容明細表第5案變更範圍示意圖



附圖三 變更內容明細表第5案變更範圍示意圖



附圖四 遷向本部陳情意見變更範圍示意圖



【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案請縣府依下列各點重新修正計畫書圖及補充處理情形對照表到署，逕提委員會審議。

一、發展構想、發展策略或因應對策：

(一) 有關本案計畫目標擬修正為「國際級海岸鄉村風格之海灘度假勝地」乙節，考量澎湖地區旅遊人口來源仍多以國內旅客為主，爰建議本案計畫目標應以發展國內觀光市場為主，並以拓展國際觀光旅遊市場為輔，以符實際，並請修正計畫目標及補充相關資料納入計畫書敘明。

(二) 有關國際觀光市場、國內觀光市場、澎湖本島、離島及本特定區之觀光資源等市場分析，以及本特定區相關計畫，如：澎湖觀光發展整體規劃、湖西鄉發展綱要計畫與本案計畫目標及定位之關聯性等補充說明，請納入計畫書適當

章節敘明，以資完備。

(三) 請將本計畫區及周邊地區重要之觀光遊憩或人文及自然景觀資源分布情形，以及相關之觀光遊憩發展構想及示意圖、澎湖國家風景區經營管理計畫、觀光遊憩計畫及其相關配合之發展策略等補充資料適度納入計畫書敘明。

(四) 有關本案計畫定位及目標，建請先洽觀光主管機關（澎湖國家風景區管理處）瞭解有關主管機關就本特定區之發展是否業訂有相關之發展計畫，納入本案修正計畫目標定位之參考，較為妥適。

二、計畫旅遊人次：本案原計畫旅遊人次係 83 萬人/年，惟依據林投公園旅遊人次成長統計表顯示，該公園旅遊人次呈現逐年下降的趨勢，至民國 94 年僅約 2 萬 7 千人，經縣府參據澎湖全境、林投地區遊客預測估算，擬將本特定區之計畫旅遊人次修正為 29 萬人/年部分，原則同意，惟仍請縣府積極研提相關觀光行銷策略，俾達計畫目標。

三、有關觀光產業發展及擬變更為觀光產業專用區部分：

(一) 考量本案尚無明確之開發主體、開發期程、具體之開發方式及事業與財務計畫，爰有關擬變更為觀光產業專用區部分，建議應維持原計畫，惟為引導林投風景特定區未來觀光產業之發展，有關縣府所提計畫願景、發展定位目標、發展構想、相關引導策略、區位等資料，建議於計畫書內以專章及示意圖方式補充說明，作為未來引導相關開發計畫之指導原則。

(二) 請將本風景特定區主要之旅遊型態，如遊覽型、目的型或停留型之現況分析，以及相對所需之旅遊相關設施等補充

資料納入計畫書敘明。

(三) 有關本案原擬變更之觀光產業專用區範圍內土地，請將其公、私有土地權屬及相關管理機關等背景資料，補充納入計畫書，以利查考。

四、計畫區內污水處理問題：有關林投社區目前生活污水，以及未來如開發觀光產業衍生之污水處理問題乙節，建議除依縣府補充說明擬以公共設施用地多目標使用方式辦理外，建議亦可俟未來發展觀光產業時，要求開發業者一併納入規劃辦理，以資因應。

五、沙灘活動管理計畫：計畫區內之白沙為區內珍貴之自然遊憩資源，有關縣府補充說明本計畫區沙灘之活動管理計畫，未來應協調觀光遊憩業者及相關團體研擬管理乙節，請納入計畫書適當章節敘明，以利執行。

六、變更內容明細表：詳附表一。

七、土地使用分區管制要點：詳附表二。

八、計畫書應加強補充事項：

(一) 有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。

(二) 請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

(三) 請參考「都市計畫書圖製作規則」於計畫書內補充本計畫區變更內容示意圖，以利查考。

九、後續辦理事項：

(一) 本案經本會審定後，有關計畫內容澎湖縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

(二) 本案擬變更內容超出原公開展覽草案變更範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，原則同意變更；否則應再提會討論。

十、逕向本部陳情意見：有關縣府於本次會議所提 3 件人民陳情意見（縣府自提 1 件，人民陳情 2 件，詳下表），原則同意納入本案逕向本部陳情意見案件，惟仍請縣府儘速正式備文檢附相關陳情意見內容、陳情人、陳情位置等相關資料報署，以資完備。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	澎湖縣政府研析意見	本會專案小組建議意見
1	澎湖縣政府	為避免拆除民房、造成民眾抗爭，並緩和道路轉彎情形，建議將計畫道路拉為直線。	本件縣府就變 5 案計畫道路路型調整所提意見，係經查對計畫圖及現況後，發現調整後之計畫道路仍有行經既有民房情事，爰建議應再調整計畫道路路型，以符現況。	同意依縣府研析意見辦理，並請納入變 5 案修正相關計畫內容後，提會審議。
2	洪清平、洪秋梅 / 林投南段 1234 、1236、1237、 1237-2、1299、 1297、1298 等地 號	陳情土地於民國 60 年以前之土地使用分區為「苗圃公園用地」，供政府造林使用，惟自民國 60 年以後已由本人收回使用權種植農作物至今，但使用分區仍為「苗圃公園用地」，為保護本人權益，請變更為「農業區」，使本人安心從事農作。	本案經現地勘查確為從事農作使用，建議採納陳情意見調整為農業區。	本案建議暫予保留。查本計畫區內苗圃公園用地共約 14 公頃，本案陳情土地及其他類似情形土地如無作為苗圃公園用地之必要，應請縣府會同苗圃管理機關（澎管處）就尚未取得苗圃公園部分保留之必要性整體檢討，如有變更都市計畫之必要，請研提變更計畫，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會及提請澎湖縣都市計畫委員會審議，如經縣都委會審議通過者，再由縣府檢送相關資料報部，交由本專案小組繼續審查。
3	湖西鄉公所/服務管理中心用地三	建議將服務管理中心用第三變更為商業區，以增加使用彈性。	服務三用地已開闢完成且由湖西鄉公所從事服務管理使用，仍有維持服務管理中心用地之必要。	本案據縣府列席代表補充說明陳情土地係公有地且已開闢使用，不宜變更為商業區，本案擬未便採納。

附表一：變更內容明細表

新編 號	原編 號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	一	全區 計畫目標年	民國 90 年	民國 110 年	1.計畫年期已屆，將計畫年期予以適度延長。 2.配合南部區域計畫之計畫年期訂定。	建議照縣府核議意見通過。
二	二	露營區東側 與發電廠用 地南側	運動遊樂區 2.40	育林公園 2.40	發電廠南側不宜劃設運動遊樂區，調整變更為育林公園作緩衝綠帶可降低發電廠對四周環境及景觀之衝擊。	建議照縣府核議意見通過。
三	三	服務管理中 心用地(服二)東側 發電廠用地 西側	露營區 0.07 露營區 0.47 道路用地 (人行步道)0.07 停車場用地 0.02 露營區 5.74 露營區*(備註)	道路用地 (人行步道)0.07 育林公園用地 0.47 育林公園用地 0.07 道路用地 0.02 觀光產業專用 5.74 道路用地*(備註)	因應澎湖及林投地區觀光發展需求，劃設為觀光產業專用區。 備註：露營區變更為道路用地(道路截角)面積約為 6 平方公尺。	併初步建議意見三（一）辦理，維持原計畫。
四	四	苗圃公園與 服務管理中心 用地(服二) 之間的 2 號 道路	道路用地 0.55	人行廣場用地 0.55	增加旅管區、苗圃公園及沙灘遊樂區遊憩空間之完整性及遊憩活動之安全性。	1.據縣府列席代表補充說明本案係因調整人車動線，擬將原車行道路改為人行專用，原則同意，惟建議新計畫名稱應修正為「人行步道用地」，以符實際。 2.至變更面積部分，因涉及變 5 案道路路型調整，建議併變 5 案辦理，並請縣府依檢討結果修正本案變更面積後，逕提委員會審議。
五	六	3 號道路與 2 號道路交叉 口	育林公園用地 0.41 綠地 0.04 綠地 0.04 道路用地 0.12 旅館區 0.05 旅館區 0.01	農業區 0.41 道路用地 0.04 農業區 0.04 農業區 0.12 道路用地 0.05 農業區 0.01	修改計畫道路線型，相鄰分區或用地予以配合變更。	本案據縣府列席代表補充說明，本案調整後計畫道路路線，經縣府檢核後，發現仍行經既有房舍，建議應再調整路線，爰請縣府確實查核比對現況，重新研提變更內容明細表後，逕提委員會審議。
六	八	修訂土地使用分區管制要點			配合分區變更及發展構想增訂相關管制條文。	詳附表。
七	逾 一	紀念公園用 地	非都市土地 0.05 紀念公園用地 0.10	紀念公園用地 0.05 非都市土地 0.10	配合私有地分佈及現況發展調整計畫範圍。	據縣府列席代表說明，擬變更為紀念公園部分為公有地，擬納入公園便於管理；擬劃出為非都市土地部分則屬私有地，現況已有房舍使用，故建議劃出，本案除請縣府將上開變更理由詳細納入計畫書敘明外

						, 其餘建議照縣府意見通過。
八	一	保存區	保存區 0.46	住宅區 0.46	1.鳳凰殿不符文化資產保存法所認定之保存條件。 2.當初劃設為保存區時並未考慮鳳凰殿實際的範圍，將週遭住宅使用的範圍一併劃入，另外，住宅區容許宗教建築使用，現行計畫相鄰分區為住宅區，因此變更為住宅區符合整體使用原則。	1.本案屬鳳凰殿產權部分土地，建議應變更為宗教專用區，以符實際，並請縣府查明實際變更面積後，提請委員會審議。 2.現況屬住宅使用建築部分，同意變更為住宅區，惟涉及回饋部分，請縣府查明後併提委員會審議。

附表二：土地使用分區管制要點對照表

原計畫	新計畫	說明(含理由)	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定制定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定制定之。	同現行條文	建議除「台灣省施行細則第 31 條」應修正為「台灣省施行細則第 35 條」外，其餘照縣府意見通過。
二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及其建築設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 (二)建築樓層以三樓為限。 (三)開發時應有垃圾及污水處理設施，建築型態應儘量考量地方特有風格，其材料、造型及色彩應會經風景特定區管理機關同意後，始得進行開發建築。 (四)其他規定：變更後分區之開發建議以獎勵民間開發方式辦理，並應附設相關服務設施如停車場、多樣性休閒娛樂設施及戶外開放空間，可配合獎參條例之「觀光遊憩重大設施」類別申請適用，業者應以整體環境考量擬具開事業計畫後送交主管機關審查。	二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及觀光旅館建築及設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定： (一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)建築樓層不得超過 5 層樓。 (三)開發時應有垃圾及污水處理設施。 (四)旅館區應以整體開發為原則。	理由： 1.為增加建築設計彈性，放寬最高樓層限制。 2.垃圾及污水處理設施之規定已於本要點變更後第十四點及相關法規規定。 3.都市設計審議事項已於本要點變更後第九點規定。 4.為避免旅館零星開發建築，增加整體開發規定；相關獎勵條文已於其他法規規定	除下列各點外，其餘建議照縣府意見通過。 1.新計畫「(二)建築樓層不得超過 5 層樓。」部分建議維持原計畫規定以 3 樓為限。 2.新計畫「(三)開發時應有垃圾及污水處理設施」之規定建議修正為「開發時應有垃圾及污水處理設施，建築型態應儘量考量地方特有風格。」
三、保存區之土地專供寺廟及相關設施使用，其土地及建築物之使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	刪除。	變更後已無保存區	併變 8 案，本點應予保留，建議除將「保存區」修正為「宗教專用區」外，其餘維持原條文規定。
四、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。	三、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。

<p>五、露營區專供露營及相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)區內得興建給水及衛生設施。</p> <p>(二)除營區管理中心及露營場外，區內嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，興建建築物。</p> <p>(三)建蔽率不得大於百分之五，高度不得超過三・五公尺。</p>	刪除。	變更後無露營區	併變 3 案。本點應予保留，維持原條文規定。
<p>六、運動遊樂區專供運動場及相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)區內得依運動性質不同，劃分不同之競賽場區。</p> <p>(二)競賽場及其相關設施之建蔽率不得大於百分之十，競技場屋簷高度不得大於七公尺。</p> <p>(三)除競賽場等必要砍伐林木外，區內應維持綠化林蔭，廣種林木，並嚴禁砍伐。</p>	刪除。	變更後無運動遊樂區	建議照縣府核議意見通過。
<p>七、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行爲，以維護天然資源及優美景觀。</p> <p>(二)區內建築物之建蔽率不得大於 3%，高度不得超過 3.5 公尺。</p>	<p>四、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行爲，以維護天然資源及優美景觀。</p> <p>(二)區內建築物之建蔽率不得大於 3%，高度以不超過 3.5 公尺為原則，必要時應經都市設計委員會審議通過。</p> <p>(三)未來沙灘遊樂區之土地經營管理應維持開放使用之原則，必要時應經過相關主管機關同意。</p>	<p>1.確保公共空間使用權益，增訂相關條文。</p> <p>2.調整條文順序。</p>	<p>本案除下列各點外，其餘建議照縣府意見通過。</p> <p>1.新計畫「(二)…，必要時應經都市設計委員審議通過。」應修正為「但基地情形特殊經都市設計委員會同意者，不在此限。」</p> <p>2.新計畫「(三)未來沙灘遊樂區…，…相關主管機關同意。」部分建議刪除。</p>
<p>八、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、花房玻璃屋、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。</p>	<p>五、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、花房玻璃屋、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。</p>	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。
<p>九、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設施，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之五十。</p> <p>(二)建築高度不得大於二層樓或七公尺。</p>	<p>六、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設施，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之五十。</p> <p>(二)建築高度不得大於二層樓或七公尺。</p>	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。

(三)臨接道路寬度八公尺以上者建築應退縮四公尺並予綠化美化。	(三)臨接道路寬度八公尺以上者建築應退縮四公尺並予綠化美化。		
十、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除培育設施、遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意砍伐林木、變更地形。	七、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除培育設施、遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意砍伐林木、變更地形。	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。
十一、本特定區內各項設施包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌，以及廣告招牌等之設置，均須經由本特定區主管機關之核可。	八、本特定區內各項設施包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌，以及廣告招牌等之設置，均須經由本特定區主管機關之核可。	調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。
十二、本特定區內建築物之式樣、構造及色彩，應於申請執照前送請本特定區主管機關審查同意。	九、本特定區內建築物及構造物之相關建照執照，應於申請執照前送請縣都市設計委員會審查同意。	1.增加都市設計審議機制 2.調整條文順序。	建議照縣府核議意見通過。
十三、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。	十、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。	調整條文順序	建議照縣府核議意見通過。
十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	調整條文順序	建議照縣府核議意見通過。
十五、本特定區內污廢水不得直接排放，需設置污水處理設施。	十二、本特定區內污廢水不得直接排放，需設置污水處理設施。	調整條文順序	建議照縣府核議意見通過。
十六、本要點自公佈日起實施	刪除	已實施	建議照縣府核議意見通過。

第 10 案：台中縣政府函為「訂正變更臺中港特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表新編號第 20 案農業區變更為宗教專用區」案。

說 明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 96 年 10 月 3 日第 34 屆第 5 次會議審議通過，並准台中縣政府 97 年 4 月 11 日府建城字第 0970095123 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
三、變更位置：詳計畫書示意圖。
四、變更內容：詳計畫書。
五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 11 案：台中縣政府函為「變更大里都市計畫（部分工業區為道路用地）案」再提會討論案。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 96 年 7 月 5 日第 34 屆第 3 次會審議通過，並准台中縣政府 96 年 8 月 29 日府建城字第 0960238154 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民團體陳情意見綜理表。

六、案經本會 96 年 10 月 2 日第 667 次會議決議略以：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再提會討論。」。

七、本案經簽奉核可，由本會楊委員龍士（召集人）、林委員俊興、賴委員美蓉、王委員小璘及黃委員德治等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 11 月 16 日（含現地會勘）及 97 年 2 月 22 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，經台中縣政府 97 年 4 月 23 日府建城字第 0970104455 號函送評估研析資料到署，爰再提會討論。

決議：本案請臺中縣政府會同交通部國道新建工程局依下列

各點辦理及檢具計畫書、圖及相關書面資料等報部後，再提會討論。

- 一、有關安柏工業公司列席代表於會中表示該工廠生產之工業產品為特殊工件，國內取得不易，且該工廠如拆遷將影響上、下游數百家工廠之營運乙節，為求客觀瞭解該工廠在產業鍊之重要性及產值規模，建請台中縣政府正式行文該工業主管機關表示意見，作為審查參考。
- 二、考量安柏工業公司未來長遠發展需求，建議該公司可審慎思考是否遷至其他較具整體規劃之工業區，並請台中縣政府協助遷廠相關事宜及研擬配套措施。
- 三、本案擬開闢之道路、橋樑係位於強震區，應請補充相關之地區災害史、災害防救計畫、措施等都市防災計畫內容，並納入計畫書載明。
- 四、請台中縣政府邀集用地單位（交通部國道新建工程局）、相關單位（經濟部水利署、經濟部工業局）及陳情人（安柏工業公司等）協商討論，俟獲致具體共識意見或方案後，再行檢具相關書面研商資料報部。
- 五、下次會議應邀請各相關單位經濟部水利署、經濟部工業局等派員列席說明，以利討論。
- 六、逕向本部陳情意見部分（如附表）：併本會決議。

。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項
1	安柏工業有限公司 / 張玉枝、林全德	有關台中生活圈道路4號道路，以15K+118作為路線規劃控制點及過河橋樑採用單曲線現行等因，導致八年內重複徵收民等工業廠房用地，懇請體恤民艱，協調國工局以變更線行及結構架式，克服避免徵地。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 單曲線可改採緩和曲線沿河堤施作，避免徵收民等土地。 2. 匝道可改至內車道上下。 3. 新規劃之平面道路之佈設不盡合理，河堤邊有人行道、路中有綠帶現況路面皆無，似可予以刪除。 4. 本合法工業區廠房，於86年間配合大里都市計畫政策施行，廠房已徵收拆除一次，如今又面臨拆除厄運，短短幾年同一地點面臨兩次拆除，本案工程的設計規劃人員，是否不察相關法令及疏失。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

本案據台中縣政府列席代表說明，基於地方交通需求，台中生活圈4號線大衛路匝道確有設置之必要，不宜取消，又為避免大衛路匝道之劃設，造成元堤路一帶部分工業廠房拆遷，當地民眾陳情不斷，本案建請台中縣政府會同國道新建工程局就下列二替選方案，提出詳細評估資料（含工程可行性、工程經費、需變更都市計畫及拆遷之工業區土地面積，及其他必要事項等優劣分析對照表）到署後，提請本部都委會討論決定。

(一) 替選方案一：大衛路北向入口匝道與大衛橋平交後再匯入主線。

(二) 替選方案二：修正原方案路線之規劃控制點，改以路堤共構方式，修正原設計方案內容，儘量避免路線經過工業區土地。

第12案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會95年01月09日第114次會審議通過，並准花蓮縣以95年06月26日府城計字第09500926040號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會林委員俊興（召集人）、賴委員碧瑩、陳委員麗紅、孫委員寶鉅、郭委員武博等5位委員組成專案小組，專案小組已分別於95年9月19日、95年11月14日、96年4月12日、96年8月10日及96年12月27日召開5次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見通過（如附錄），並退請花蓮縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見：

查吉安都市計畫於民國64年發布實施，並於民國69年完成第一次通盤檢討、民國76年完成第二次通盤檢討及民國86年完成第三次通盤檢討，計畫面積

738.98 公頃，本次辦理第四次通盤檢討。本案建議除下列各點外，其餘照花蓮縣政府核議意見通過。

一、吉安鄉位於花蓮市西南側，都市計畫區與花蓮市計畫區相連接，區內有休閒農場、古蹟廟宇、原住民文化村及動植物生態等是一個休閒、文化生態觀光旅遊城市，為發展本計畫區為永續的休閒、文化生態觀光旅遊都市意象，請縣政府補充有關產業之特色、自然生態、人文景觀之調查分析，並針對調查分析提出計畫發展構想、土地使用型態、課題與對策等資料納入計畫書，作為下次通盤檢討之依據。

二、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 53,000 人核算，兒童遊樂場用地面積不足 0.64 公頃，停車場用地面積不足 6.88 公頃，又公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積約僅佔全部計畫面積百分之 2，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於百分之 10 之規定，惟因尚無適當公有土地可供補充劃設，故採納縣政府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

三、請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

- 四、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第四〇〇、五一三號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。
- 五、本計畫除污水處理廠用地外，並未規劃環保設施用地，請縣政府妥為研議，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 六、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定須採回饋措施方式辦理者，請縣政府與土地所有權人簽訂協議書（或同意書），並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。
- 七、花蓮縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
- 八、本計畫區與吉安（鄉公所附近）都市計畫區相連接，且屬同行政轄區，為便於計畫之整體規劃及執行，請縣政府於下次通盤檢討時將兩都市計畫合併，以符實際。
- 九、變更內容明細表部分：詳表一。
- 十、土地使用分區管制要點部分：詳表二。
- 十一、逕向本部陳情意見部分：詳表三。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	原位	置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	甲一	計畫年期	民國 99 年	民國 100 年		配合國土綜合開發計畫目標年予以調整延長。	參酌東部區域計畫第二次通盤檢討(草案)，將計畫年期調整為 110 年，以符實際。
二	甲二	計畫區東北側	河川或水溝用地 (0.82)	水溝用地(0.82)		原劃設之河川或水溝用地係包括吉安溪及其支流與部分水溝用地，惟吉安溪及其支流已於第三次通盤檢討配合變更為河川區，目前僅餘水溝用地，故配合現況予以修正變更。	照縣政府核議意見通過。
三	甲三、乙22	計畫區南側，十四號道路西側(聖能宮)	農業區 (0.26) (變更範圍以吉安鄉東昌段 537、538 地號土地為準。)	宗教專用區 (0.26) 附帶條件：土地權利關係人應具結提供變更範圍內 40% 土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。	1. 經查明該寺廟已於民國 82 年辦理寺廟登記有案，且已取得土地權利證明文件。 2. 為配合現況使用而以附帶條件方式予以變更。	1. 經查明該寺廟已於民國 82 年辦理寺廟登記有案，且已取得土地權利證明文件。 2. 為配合現況使用而以附帶條件方式予以變更。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項：附帶條件修正為「應由全部土地所有權人出具協議書(或同意書)載明公設興闢與管理維護事項應由土地所有權人負責，並於報內政部核定前提供變更範圍內 40% 土地作為停車場用地，無償捐贈與花蓮縣政府，否則維持原計畫。」
四	甲四	計畫區東南側	農業區 (0.73)	道路用地(0.73) (計畫道路寬度 12 公尺。)	增設南北向連絡道路，以配合計畫區道路系統之完整。		本案除將計畫道路寬度修正為 8 公尺外，其餘照縣政府核議意見通過。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
五	甲五		汽 車 修 理 專 用 區 (17.07)	農 業 區 (17.07)	1. 原為前次通盤檢討時由農業區附帶條件變更，其附帶條件為：(1)另擬細部計畫詳訂容許設施項目案，並於擬定細部計畫、使用限制、開發方式、面積及區隔綠帶等相關條件；(2)應以區段徵收方式辦理。 2. 90年9月6日花蓮縣都市計畫委員會第102次會議審議「擬定吉安都市計畫(汽車修理專用區)細部計畫案」決議。基於財務執行、居民意願不高等考量，予以恢復為原使用之農業區。	照縣政府核議意見通過。
六	甲六	運動公園東側 (油一)	加 油 站 用 地 (0.26)	加 油 站 專 用 區 (0.26) 附帶條件：「土地權利關係人若依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定之一般零售業、一般服務業及餐飲業使用，應捐贈30%土地面積作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。惟作為一般零售業、一般服務業及餐飲業使用之樓地板面積不得超過該加油站專用區總樓地板面積之1/3。」	配合加油站民營化之政策，修正分區名稱。	據縣政府列席代表表示，土地所有權人未同意變更，故維持原計畫。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	原位	變更內容		變更理由	本初會步專案小組意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	甲七	計畫區南隅運動公園東北側	農業區 (0.01)	公園用地(0.01) (變更範圍以吉安鄉仁和段53地號土地為準。)	使街廓範圍完整，以供整體利用。目前其土地所有權人為中華民國，管理者為國有財產局。	照縣政府核議意見通過。
八	甲八、乙21、逾5	文小三南側(花蓮菸廠)	乙種工業區 (3.88)	文教用地(3.88)	1. 配合臺灣省菸酒公賣局改制公司，且工業區原係供公賣局花蓮菸廠使用，現已停工，土地閒置。 2. 為維持其現地傳統建築特色及歷史文化價值，予以變更，供花蓮教育大學成立藝術學院使用。	照縣政府核議意見通過。
九	甲九	吉安車站東側	鐵路用地 (0.39)	住宅區(0.39) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地並擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 擬定細部計畫時應參照土地使用分區管制第八條規定辦理。	1. 依交通部臺灣鐵路局工務處花蓮工務段91年12月5日91花工產字第3554號函指明：「吉安站場用地東側尚有部份都市計畫編定為鐵路用地，該部份土地內存有住宅、農作物等等，本局並未辦理徵收，且本局業務亦無使用需要。」 2. 前述鐵路用地狹長，不利整體使用，故併變更案第十九案變更為住宅區。	併變更內容明細表第十九案，維持原計畫。
十	甲十	計畫區西南側十二號道路東側(中興路)	農業區 (1.30) 鐵路用地 (0.33)	道路用地(1.31) 鐵路用地兼供道路使用(0.32) 【1. 起於十二號道路東側-中興路，南接十七號道路-吉豐路。 2. 計畫道路編號為二十四號道路，寬度20公尺。】	1. 配合計畫區道路系統之完整，於計畫區南側農業區增設東西向連絡道路。 2. 跨越鐵路用地部分一併予以變更以符實際使用。	依吉安鄉公所列席代表說明，交通部所研擬「花東線鐵路瓶頸路段雙軌化暨全線電氣化綜合規劃」花蓮至吉安路段鐵路改為高架。其規劃設計尚未完成，宜俟該工程定案後，再行配合辦理變更，故本案維持原計畫。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
十一	甲十一	停二北側 (油二)	加油站用地 (0 . 49)	加 油 站 專 用 區 (0 . 43) 道路用地 (0.06) (附帶條件：「土地權利關係人若依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定之一般零售業、一般服務業及餐飲業使用，應捐贈 30% 土地面積作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。惟作為一般零售業、一般服務業及餐飲業使用使用之樓地板面積不得超過該加油站專用區總樓地板面積之 1/3 」)	1. 配合加油站民營化之政策，修正分區名稱。 2. 配合北安街劃設為計畫道路後，其東側使用不易，考慮道路交叉口之行車安全性，予以變更為道路用地。	一、變更為加油站專用區部分，依縣政府列席代表表示土地所有權人未同意變更，故維持原計畫。 二、變更為道路用地部分，照縣政府核議意見通過。
十二	甲十二	計畫區西側，十一號道路西側	農 業 區 (0 . 75)	道路用地 (0.75) (1. 由十一號道路-中原路-向西延伸 2. 計畫道路編號為二十三號道路，寬度 15 公尺。)	1. 配合計畫區道路系統之完整，於中央路西側農業區增設東西向連絡道路。 2. 配合劃設連接吉安(鄉公所附近)都市計畫區計畫道路。	照縣政府核議意見通過。
十三	甲十三、乙4	計畫區西側，一號道路西側(慈恩寺)	農 業 區 (0 . 36) (變更範圍以吉安鄉慈勝段 1006 、1007、1010 地號土地為準。)	宗教專用區 (0.36) 附帶條件：土地權利關係人應具結提供變更範圍內 40% 土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。	1. 經查明該寺廟已於民國九十年辦理寺廟登記有案，且已取得土地權利證明文件。 2. 為配合現況使用而以附帶條件方式予以變更。	照縣政府核議意見修正後通過。 修正事項： 將附帶條件修正為：「應由全部土地所有權人出具協議書(或同意書)載明公設興闢與管理維護事項應由土地所有權人負責，並於報內政部核定前提供變更範圍內 40% 土地作為停車場用地，無償捐贈與花蓮縣政府，否則維持原計畫。」。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步見建 議 意
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十四	甲 十四 乙 36 — 39	計畫區西北側，四號道路西側、批發市場北側	農業區 (0.50) 市場用地 (0.12)	道路用地(0.62) 【1. 由四號道路-和平路-向西延伸至計畫區西緣 2. 計畫道路編號為二十二號道路，寬度 12 公尺】	1. 增設現況已存在之東西向連絡道路。 2. 配合劃設連接吉安(鄉公所附近)都市計畫區計畫道路。	本規劃道路西段，現況將拆除四棟合法建物，為考量現有建物所有人權益，請縣政府酌於調整規劃路線，並補辦公開展覽，如公開展覽期間，無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。
十五	甲 十五 五	計畫區西侧鄉道 22-2 號	農業區 (1.93) 河川區 (0.05) 加油站用地 (0.06)	道路用地(2.04) 【1. 十五號道路-建國路-以南至中央路 2. 計畫道路編號為二十五號道路，寬度 12 公尺。】	1. 增設南北向連絡道路，以配合計畫區道路系統之完整。 2. 北安街現況已闢闢並編為花 22-2 鄉道(現有道路為 6 公尺)。	照縣政府核議意見通過。
十六	甲 二 十 、 乙 5	慈惠堂南側兒(十二)	住宅區 (0.08) 兒童遊樂場用地 (0.04) (變更範圍以慈安段 885-1、885-3、1033、1034 地號為準)	住宅區(0.12) 附帶條件：「土地權利關係人應具結提供變更範圍內 30% 土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。」	第三次通盤檢討之附帶條件：「應由土地所有權人無償提供公共設施用地或以市地重劃方式辦理後始得發照建築」，造成執行困難。	照縣政府核議意見通過。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步建 議 意 見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
十七	甲二十一、乙8、乙10	計畫區西側停(二)	停車場用地 (0.31) 住宅區 (0.81)	停車場用地(0.13) 住宅區(0.99) 附帶條件： (1)土地所有權人於申請建照執照前繳交回饋金予縣政府後始得發照建築。前述回饋金以申請面積當年度公告土地現值30%計算之。繳納之回饋金作為徵收取得排水溝北側停車場用地之基金。 (2)住宅區部分建築樓地板面積未達200平方公尺者，留設二部停車空間，如超過200平方公尺者，若超過部分每超過110平方公尺或其零數應留設一部停車空間。上述停車位設置數量超過土地使用分區管制要點第十七點停車空間劃設標準應留設停車位者，應提供公眾停車使用，且不適用相關建築物增設停車空間鼓勵辦法。	1. 第二次通盤檢討之附帶條件為：「變更範圍內之土地應由土地所有權人無償提供公共設施用地或以市地重劃方式辦理」，造成執行困難，修正原附帶條件。 2. 排水溝以北之停車場用地考量停車場用地功能存在之需要，維持原計畫。	照縣政府核議意見通過。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
十八	甲二十二、乙16	五號道路(中山路)與4-1號道路(仁里五街)交口	住 宅 區 (0.08)	綠地用地(0.08) (變更範圍以仁義段750、751、752地號為準。)	1. 中山路與仁里五街路口前為鐵路平交道，同時中山路與仁里五街高低落差甚大，若興建地上物將影響來往行車視線。 2. 仁義段750地號現況已興闢為石雕公園，土地所有權人為中華民國、管理者為財政部國有財產局。752地號現況為加蓋水溝與老舊廢棄建物，土地所有權人為花蓮縣政府。經整體考量，750、751、752等地號一併變更。	照縣政府核議意見通過。
十九	甲二十四、乙21	吉安車站南側	農 業 區 (31.79)	住宅區(31.79) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地並擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 擬定細部計畫時應參照土地使用分區管制第八條規定辦理。	1. 為配合歷史風貌公園用地形塑傳統建築特色及歷史文化價值，故應併同鄰近地區整體規劃，以創造地區優良環境品質。 2. 本區緊臨台九線，為花蓮縣其他鄉鎮由南進入吉安鄉之門戶，然因長期受農業區使用管制之限制，無法塑造地區整體門戶意象，不利地方整體發展。	查本計畫區(住宅區70公頃)，目前正辦理細部計畫整體開發中，且依據未來人口推估對於住宅需求，目前住宅區面積已足供需求。故維持原計畫。
二十	甲二十五、乙23、逾9	停(一)東側人行步道用地	人 行 步 道 用 地 (0.02)	住 宅 區 (0.02) 附帶條件：土地所有權人於申請建照執照前繳交回饋金予縣政府後始得發照建築。前述回饋金以申請面積當年度公告土地現值30%計算之。	人行步道用地西側於一通時由兒童遊樂場用地變更為停車場用地及住宅區，現況停(一)東側4公尺人行步道劃設於兩住宅區間，且已建有房屋於其上，不符實際使用需要。	本案請縣政府與土地所有權人協調，如能取得協議書(或同意書)，則照縣政府核議意見通過，否則維持原計畫。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步見建 議 意
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
二十一	甲二十六	兒(四)東側道路用地	道路用地(0.01)	住 宅 區 (0 . 0 1)	吉安都市計畫區與花蓮都市計畫區交界處住宅區劃設圖面不相符，為配合土地使用分區劃設之合理性，予以修正變更。	照縣政府核議意見通過。
二十二	甲二十七、乙17、乙42	吉安車站東側	鐵路用地(0.13) (變更範圍以吉安鄉吉興段1~6地號土地為準)	廣 場 用 地 兼 供 道 路 使 用 (0 . 1 3)	吉興段1~6地號等6筆土地經94.3.22 鐵路局代表列席表示業務上無需使用，且現況部分已做為道路，故配合實際使用予以變更。	照縣政府核議意見通過。
二十三	甲三十一、乙28 34	計畫區東南側公(二)用地	公園用地(0.13) (變更範圍以東昌段454、455、457、458、459、468、469、470、443-1、444-1、445-1、446-1、447-1、448-1、467-1等15筆地號為準。)	住 宅 區 (0 . 1 3)	本變更案位置於吉安都市計畫於民國63年公告發佈實施時劃設為農業區，於民國76年7月第二次通盤檢討發佈時劃設為公園用地。惟名人社區於民國74年~76年間以非都市土地”建”地目分期取得建照(花建執字第518~529、879號等)在案，且與花蓮都市計畫區公(二)用地範圍重疊，為符現況使用，變更部分公園用地為住宅區。	本案因涉及建築物發照誤失及考量人民合法權益，故應請縣政府再予釐清詳情原因及權責後，再另案依法定程序辦理。
二十四	甲三十二、逾3	文小(六)東北側住宅區	住宅區(0.03) (變更範圍以仁廉段122、部分239-3地號為準。)	機 關 用 地 (0 . 0 3)	1. 東昌村為阿美族集居地，現況缺乏原住民集會場所，配合實際需求予以變更。 2. 經查土地所有權人為中華民國，管理者為國有財產局。	據鄉公所列席代表表示，已徵得國有財產局同意作原住民集會場所，為符實際，本案除將「機關用地」修正為「機關用地(供原住民集會場所使用)」外，其餘照縣政府核議意見通過。
二十五	甲三十三、逾6	計畫區西側農業區	農業區(2.26) 【公(三)】 (變更範圍以慈勝段1093地號為準。)	公 園 用 地 (2 . 2 6)	北昌公墓經檢討已不適宜座落於北安街東側之農業區內，配合未來遷葬目標，變更為公園用地，以符地方需要(土地所有權屬花蓮縣，管理者為花蓮縣政府)。	照縣政府核議意見通過。惟公園用地未興闢前應進行簡易綠化，以維護環境品質。

表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步見建議
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
二十六	甲三十四、逾8	十一號路南側	住 宅 區 (0 . 0 2) (變 更 範 圍 以 慈 安 段 1046-2 地 號 為 準 。)	道 路 用 地 (0 . 0 2)	現況土地為自強路使用，為符現況予以變更。	一、本案照縣政府核議意見通過。 二、另本變更案南側銜接之土地，現況為道路部分：為道路之完整，請縣府與土地所有權人協商取得協議(或同意書)，並製作變更計畫納入計畫書，否則維持原計畫。
二十七	甲三十五、逾10	運動公園東側(油一)	加 油 站 用 地 (0 . 0 6) (變 更 範 圍 以 仁 和 段 54 、 84 、 85 地 號 為 準 。)	公 園 用 地 (0 . 0 6)	南埔加油站已開闢完成，中油公司表示未來無擴充必要。 (..仁和段54地號變更為公園用地後經鑑界中國石油股份有限公司若有越界情形應無償拆除。)	照縣政府核議意見通過。
二十八	甲十六	修 訂 土 地 使 用 分 區 管 制			為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要而予以修訂。為配合增訂都市設計準則，將土地使用分區管制分為二大部分，第壹部分為土地使用分區管制要點，第貳部分為都市設計準則。	詳土地使用分區管制要點。
二十九	甲十八	修 訂 事 業 及 財 務 計 畫			配合實際發展需要修訂。	請依本會審定結果修正。
三十	甲十九	增 訂 都 市 防 災 計 畫			依內政部84年11月16日台內消字第8486375號函及「有關災害防救方案」由行政院研考會選定85年度重點項目第十項：「都市計畫規劃時納入防災計畫」。	經縣政府查明，吉安地區潛在災害以土石流及地震為主，過去三年內本計畫區並無顯著災害。以本計畫之防災計畫內容檢視，避難場所、收容場所、防災路線及救援輸送道路之規劃，足符應變，故照縣政府核議意見通過。

表二、土地使用分區管制要點

原條文序號	原條文	新條文序號	檢討後條文	本會專案小組初步建議意見
一	本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。	一（修訂）	本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。 理由：配合內政部 89 年 12 月 29 日台 89 內營字第 8985468 號令修正發布都市計畫法臺灣省施行細則檢討修正	照縣政府核議意見通過。
二	住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。「住一」住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百，但細部計畫完成法定程序及整體開發完成後得依照細部計畫之規定辦理。	二	住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。「住一」住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，但依細部計畫規定開發完成後得依照細部計畫之規定辦理。 理由：修正文字，以資明確。	照縣政府核議意見通過。
三	商一之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。商二之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百廿。	三（修訂）	第一種商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。第二種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。 理由：配合分區名稱修正	照縣政府核議意見通過。
四	乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。		刪除 理由：1. 配合本次乙種工業區變更為歷史風貌公園用地，故已無乙種工業區，予以刪除	照縣政府核議意見刪除。
八	宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	四（增訂）	宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 理由：維持原條文	照縣政府核議意見通過。
五	文教區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。	五（修訂）	文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：配合吉安(鄉公所附近)都市計畫修訂文教區建蔽、容積率。	照縣政府核議意見通過。
六	汽車駕訓專用區之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之五。	六	汽車駕訓專用區之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%。 理由：維持原條文	照縣政府核議意見通過。
七	汽車修理專用區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。		刪除 理由：配合本次汽車修理專用區恢復原使用分區(農業區)，故無汽車修理專用區，予以刪除。	照縣政府核議意見刪除。

原條文序號	原條文	新條文序號	檢討後條文	本會專案小組初步建議意見
十三	加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	七（修訂）	加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 理由：1. 配合分區名稱變更 2. 調整項次	加油站用地名稱變更已建議維持原計畫，故本條文維持原計畫。
		八（增訂）	增訂： 農業區為配合地方發展需求，得依都市計畫農業區變更使用審議規範申請變更為其他分區，其申請變更使用之土地面積，不得小於 3 公頃。但經擬興辦事業之中央主管機關同意或土地四周因下列情形致無法擴展者，其面積不得小於 1.5 公頃。 (一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。 (二)為 8 公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。 (三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。	有關都市計畫區農業區變更使用之申請，可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，已無增訂本條文之必要，故建議刪除。
九	機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	九（修訂）	機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 理由：配合吉安(鄉公所附近)都市計畫修訂機關用地容積率。	照縣政府核議意見通過。
十	學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，國小（中）用地之容積率不得大於百分之一百二十，高中（職）用地之容積率不得大於百分之一百六十。	十（修訂）	學校用地之建蔽率不得大於 50%，國小（中）用地之容積率不得大於 150%，高中（職）用地之容積率不得大於 160%。 理由：配合吉安(鄉公所附近)都市計畫修訂學校用地建蔽、容積率。	照縣政府核議意見通過。
		十一（增訂）	增訂： 文教用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。	照縣政府核議意見通過。
十一	市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	十二（修訂）	市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	照縣政府核議意見通過。
十二	公教會館用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百八十八。其建築物附設之停車空間設置數量，應依建築技術規則建築設計施工篇停車空間規定增設百分之五十以上，並予以綠化、美化。	十三（修訂）	公教會館用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 280%。 理由：配合增訂停車劃設標準，將停車空間設置數量相關規定併第 18 點。	照縣政府核議意見通過。

原條文序號	原條文	新條文序號	檢討後條文	本會專案小組初步建議意見
		十四 （增訂）	增訂：污水處理廠用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 理由：參照都市計畫法台灣省施行細則相關規定及計畫區使用現況特性增列	照縣政府核議意見通過。
十四	1、有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 2、建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 (1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 3、凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積	十五 （修訂）	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 理由：1.因「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」，已配合台灣省政府功能業務與組織調整，由該府通函自88年7月1日起停止適用。 2.「花蓮縣建築物增設停車空間鼓勵要點」於89年3月8日起發佈實施。	照縣政府核議意見通過。
		十六 （增訂）	為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之有效利用，本計畫範圍內私有之公共設施保留地得依都市計畫建築容積轉移辦法相關規定辦理，容積率移轉上限最高為 200%。 理由：為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之有效利用。	有關本計畫區之都市計畫容積移轉，依「都市計畫容積移轉實施辦法」第四條規定，縣府得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過即可實施，已無增訂本條文之必要，故予以刪除。
十六	本計畫之公共設施用地得作多目標使用。		刪除。 理由：現行法規已有明文規定。	照縣政府核議意見刪除。
		十七 （增訂）	增訂： 退縮建築規定與停車空間劃設標準 (一)退縮建築規定 1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低	照縣政府核議意見通過。

原條文序號	原條文	新條文序號	檢討後條文	本會專案小組初步建議意見																		
		一	<p>使用強度變更高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區及商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td> 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 </td> </tr> <tr> <td>公共設施用地、公用事業設施及專用區</td> <td>應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td> 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 建築基地如有特殊情形者，並經花蓮縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 </td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 2. 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如情形特殊者，得經花蓮縣都市設計委員會審議決定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章之相關規定辦理。</td> <td> 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 </td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設</td> <td> 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得 </td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區及商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	公共設施用地、公用事業設施及專用區	應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 建築基地如有特殊情形者，並經花蓮縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章之相關規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	申請建築地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得	
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
住宅區及商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																				
公共設施用地、公用事業設施及專用區	應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 建築基地如有特殊情形者，並經花蓮縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。																				
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
住宅區	申請建築地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章之相關規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																				
商業區	申請建築地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得																				

原條文序號	原條文	新條文序號	檢討後條文	本會專案小組初步建議意見			
			<p>計施工編第十五章之相關規定辦理。</p> <table border="1"> <tr> <td>公共設施用地、公用事業設施及專用區</td><td>應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> </table> <p>(二)停車空間劃設標準 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理。但基地情形特殊經提報花蓮縣都市設計審議委員會同意者，從其規定。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區、商業區之建築樓地板面積未達 250 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。 2. 公教會館用地其建築物附設之停車空間設置數量，應依建築技術規則建築設計施工篇停車空間規定增設 50% 以上，並予以綠化、美化。 前二項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。 	公共設施用地、公用事業設施及專用區	應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
公共設施用地、公用事業設施及專用區	應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。					
十五	建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十八	建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	修正為：建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，樹木以原生種之大喬木為主，以綠美化環境。			
十七	本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	十九	本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	照縣政府核議意見通過。			

表三、逕向本部陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議變更內容	本會專案小組初步建議意見
1	花蓮縣議會 仁禮段 851、 870 地號	原為空軍官舍(仁愛 新村)土地屬國有財 產局，管理單位為國 防部軍備局，現已閒 置，建議變更。	住宅區為兒童遊 樂場用地(0.85)	請縣政府協調取得土地所有權機關國 有財產局，及管理單位國防部軍備局 同意，則同意變更，否則維持原計畫 。
2	花蓮縣政府 計畫區北隅 、文教區東 側	因都市計畫圖與地籍 圖套繪所致之誤差， 為避免民眾權益受損 及維持「變更吉安都 市計畫(部分農業區 為住宅區)案」原意， 調整農業區為住宅區 ，還原 373、374 地號 地主原購得之住宅區 土地，並配合變更既 有道路為道路用地	農業區為住宅 區(0.02) 農業區為道路 用地 (0.01) 住宅區為道路 用地 (0.19)	本案因涉及圖面套繪誤差所致，故應 請縣政府再予釐清詳情原因及權責後 ，另案依法定程序辦理。

第 13 案：花蓮縣政府函為「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 95 年 10 月 30 日第 117 次會審議通過，並准花蓮縣以 96 年 03 月 07 日府城計字第 09600244630 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會林委員俊興（召集人）、賴委員碧瑩、陳委員麗紅、孫委員寶鉅、郭委員武博等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 96 年 8 月 10 日、96 年 11 月 7 日及 96 年 12 月 27 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案除將計畫年期調整為 110 年外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（如附錄），並退請花蓮縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見：

查吉安(鄉公所附近)都市計畫於民國 70 年發布實施，並於民國 78 年及 86 年分別完成第一次及第二次通盤檢討，計畫面積 588.68 公頃，本次辦理第三次通盤檢討

。本案建議除下列各點外，其餘照花蓮縣政府核議意見通過。

一、吉安鄉位於花蓮市西南側，都市計畫區與花蓮市計畫區相連接，區內有休閒農場、古蹟廟宇、原住民文化村及動植物生態等是一個休閒、文化生態觀光旅遊城市，為發展本計畫區為永續的休閒、文化生態觀光旅遊都市意象，請縣政府補充有關產業之特色、自然生態、人文景觀之調查分析，並針對調查分析提出計畫發展構想、土地使用型態、課題與對策等資料納入計畫書，作為下次通盤檢討之依據。

二、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 25,000 人核算，停車場用地面積不足 2.23 公頃，又公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積約僅佔全部計畫面積百分之 1.2，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於百分之 10 之規定，惟因尚無適當公有土地可供補充劃設，故採納縣政府列席人員意見，俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整補充。

三、請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

- 四、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第四〇〇、五一三號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。
- 五、本計畫並未規劃污水處理廠用地及環保設施用地，請縣政府妥為研議，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 六、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定須採回饋措施方式辦理者，請縣政府與土地所有權人簽訂協議書（或同意書），並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。
- 七、花蓮縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
- 八、本計畫區與吉安都市計畫區相連接，且屬同行政轄區，為便於計畫之整體規劃及執行，請縣政府於下次通盤檢討時將兩都市計畫合併，以符實際。
- 九、變更內容明細表部分：詳表一。
- 十、土地使用分區管制要點部分：詳表二。

表一 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原位	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一 14	甲 二 乙 14	計畫區北側，文小四西側	農業區 (0.09)	宗教專用區 (0.09)【宗(專)三】 1. 變更範圍以吉安鄉永安段32地號土地為準。 2. 附帶條件(附一)：土地權利關係人應具結提供變更範圍內40%土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。	1. 現為太昌玄武宮，經查明該寺廟已於民國91年辦理寺廟登記有案，且已取得土地權利證明文件。 2. 為配合現況使用而以附帶條件方式予以變更。	照縣府核議意見通過。
二	甲 三	計畫區北側，公一東北隅	機關用地 (0.07)	郵政事業專用區(0.07) 【郵(專)一】 附帶條件(附二)：依都市計畫法台灣省施行細則第30-1條第五項規定(除金融保險業外)使用，應捐贈30%土地面積；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。惟使用之樓地板面積不得超過該郵政事業專用區總樓地板面積之1/2。	為配合郵政民營化後，造成土地使用管制上之困擾，故予以變更。	有關台灣郵政之變更案，現正另案辦理專案通盤檢討中，故維持原計畫。
三	甲 四	計畫區北側，公一東北隅	住宅區 (0.07)	機關用地 (0.07)(機十二) 【變更範圍以吉安鄉太昌段474地號土地為準。】	現況為太昌派出所，為配合現況使用，故就產權範圍予以變更。	照縣府核議意見通過。

表一 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
四	甲五	計畫區北側，公一西南隅	住宅區 (0.36)	停車場用地 (0.36)(停五) 【變更範圍以吉安鄉太昌段1304地號土地為準。】	經清查土地屬公有土地，目前停車場用地面積不足，為符合通盤檢討標準，而予以變更。	本案經與變更案第二十三案併同考量後，參酌區位條件及地方需求，修正為「兒童遊樂場用地。」，並請行文取得國有財產局之同意，如有不同意見，則再提會討論。
五	甲六	計畫區北側，停四東側	農業區 (0.69)	道路用地 (0.69) 【1. 由吉安都市計畫四號道路(和平路)延伸至停四東側 2. 計畫道路編號為十六號道路，寬度12公尺。】	本計畫區缺乏東西向道路系統，為利地方發展，故劃設12公尺寬度計畫道路，規劃完善交通系統。	本規劃道路，請配合吉安都市計畫規劃路線一併調整，並補辦公開展覽，如公開展覽期間，無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。
六	甲七	計畫區北側，機十一東側	農業區 (1.33)	道路用地(1.33) 【1. 由吉安都市計畫十一號道路(中原路)延伸至台九丙(吉安路)。 2. 計畫道路編號為十七號道路，寬度15公尺。】	1. 本計畫區缺乏東西向道路系統，為利地方發展，故劃設15公尺寬度計畫道路。 2. 未來銜接吉安都市計畫區道路系統，形成完整交通系統。	照縣府核議意見通過。
七	甲八	文 中 一 北 側	保存區 (0.14)	宗教專用區 (0.14)【宗(專)一】	現況為朝天宮，為避免與文化資產保存法所訂之性質分區相混淆而予以變更分區名稱。	照縣政府核議意見通過，惟請補充朝天宮歷史背景、存在年期及主祀神明等資料納入計畫書。
八	甲九逾8	計畫區中央位置，機五東側	機關用地 (0.16) 停車場用地 (0.22)	歷史風貌公園用地 (0.38)【公(歷)一】	1. 機關協調會中用地機關並未表示有用地需求。 2. 為配合「拓地開村紀念碑」「鎮座紀念碑」等歷史文物古蹟保存及提供兒童與民眾遊樂與休憩活動場所，俾整體規劃塑造吉安鄉景觀意象。	考量都市計畫土地使用分區之一致性，將「歷史風貌公園用地」修正為「公園用地(供歷史風貌公園使用)」外，其餘照縣政府核議意見通過。
九	甲十	計畫區中央位置，機五東側	保存區 (0.13)	宗教專用區 (0.13)【宗(專)二】	現況為慶天宮使用為避免與文化資產保存法所訂之性質分區相混淆而予以變更分區名稱。	照縣政府核意見通過，惟請補充慶天宮歷史背景、存在年期及主祀神明等資料納入計畫書。

表一 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	原位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議意見	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十 一	甲 十 一	計畫區 中央位 置，文 小東 側	住宅區 (0.53)	歷史風貌專用區(0.53) 【歷(專)一】 附帶條件(附三)： (1)專用區內歷史建築物不得拆除。 (2)縣有土地由財政局依程序專案簽核。	經清查土地屬公有土地，為配合吉安慶修院第三級古蹟整體發展需求及吉安水圳鏈結計畫，規劃親水公園，俾整體規劃塑造吉安鄉景觀意象，故予以變更。	本案係配合吉安慶修院第三級古蹟整體發展需要予以變更，故照縣政府核議意見通過，並請將該整體發展計畫內容納入計畫書。	
十一 二	甲 十 二	計畫區 中央位 置，文 小東 側	住宅區 (0.29)	機關用地 (0.29)(機十三)	現況為吉安鄉衛生所及農改場宿舍，為配合現況使用，故予以變更為機關用地，供吉安衛生所及農改場使用。	照縣府核議意見通過。	
十二 二	甲 十 三 、 乙 7	計畫區 中央位 置，文 小東 側	住宅區 (0.26)	古蹟保 存區 (0.26)	1. 變更範圍以吉安鄉福興段 796、818-1、820-4 等 3 筆地號土地為準。 2. 附帶條件(附四)： (1)歷史風貌專用區用地開發時應提供 30% 土地面積作為停車空間使用。 (2)慶修院週邊地區(於計畫圖上註明「附十」範圍之街廓)，未來建物新建、增建、改建、修建，須經花蓮縣都市設計審議委員會審議通過，審議時需請古蹟文化主管機關列席參加。	1. 現況為吉安慶修院為第三級古蹟，為配合現況，故予以變更。 2. 經清查土地屬公有土地，為配合吉安慶修院整體規劃，故予以變更。	本案係配合吉安慶修院第三級古蹟整體發展需要予以變更，故照縣政府核議意見通過，並請將該整體發展計畫內容納入計畫書。
			住宅區 (0.46)	歷史風貌專用區 (0.46) 【歷(專)二】			
			兒童遊樂場用地 (0.16)	歷史風貌專用區 (0.16) 【歷(專)二】			

表一 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	原位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
十三	甲十四	文一小一東側	加油站用地(0.25)	加油站專用區(0.25) 附帶條件(附五)：依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定之一般零售業、一般服務業及餐飲業使用，應捐贈30%土地面積；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。其使用之樓地板面積不得超過該加油站專用區總樓地板面積之1/3。	為配合加油站民營化後，造成土地使用管制上之困擾，故予以變更。	依據縣政府列席代表說明，本案土地所有權人並未同意變更，故維持原計畫。
十四	甲十五	公三用地東北隅	住宅區(0.11)	機關用地(0.11) (機十四)	現況為福興活動中心，為配合現況使用，就產權範圍予以變更。	照縣府核議意見通過。
十五	甲十六	計畫區南側，公三南側	機關用地(0.22)	歷史風貌公園用地(0.22)【公(歷)二】 附帶條件(附六)： (1)歷史風貌公園用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 (2)歷史風貌公園用地，除現有建物得修建、改建外，新增建房屋、辦公廳舍等建築物，應提出具體可行之計畫。	為維持其現地傳統建築特色及歷史文化價值，故予以變更。	考量都市計畫土地使用分區之一致性，將「歷史風貌公園用地」修正為「公園用地(供歷史風貌公園使用)」外，其餘照縣政府核議意見通過。

表一 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十六	甲十七、乙1	計畫區東南側	農業區(1.78)	宗教專用區(1.78)【宗(專)四】 【1. 變更範圍以稻香段 221、222、224、254-1 等 4 筆地號土地為準。 2. 附帶條件(附七)： (1) 提供變更當期土地公告現值 40% 回饋代金 (2) 宗教專用區應整體開發指定範圍 0.7134 公頃兼供廣場、停車場使用並不得計入建築物之法定停車空間及作為立體停車場。 (3) 退縮建築規定：自面臨道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。】	1. 現為佛光山月光寺，經查明該寺廟已於民國 90 年辦理寺廟登記有案，且已取得土地權利證明文件。 2. 為配合現況使用而以附帶條件方式予以變更。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項：附帶條件增列「請縣政府與土地所有權人協調取得協議書(或同意書)，否則維持原計畫。」	
十七	甲十八、乙17	計畫區東南側，公六北側	綠地用地(0.02) 住宅區(0.02)	住宅區(0.02) 道路用地(0.02)	附帶條件(附八)：土地所有權人應將該基地東側 8 公尺計畫道路無償捐贈予地方政府，始得發照建築。	1. 為配合東側既成道路予以劃設。 2. 稻香段 232-2 地號綠帶功能已喪失，為配合合理現況，故予以變更。 3. 經清查土地權屬屬同一地主所有，故調整後不影響他人權益。 4. 變更後道路系統較完善。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項：附帶條件增列「請縣政府與土地所有權人協調取得協議書(或同意書)，否則維持原計畫。」
十八	甲十九	稻香國小北側	住宅區(0.05)	機關用地(0.05) (機十五) 【變更範圍以稻香段 385 地號土地為準。】	現況為稻香派出所，為配合現況，故就產權範圍予以變更。	照縣府核議意見通過。	

表一 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	原位	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十九	甲二十一	計畫區東南側，文小三東南隅	綠地用地 (0.03)	農業區 (0.03)	綠地面積太小不適合使用，為便於土地整體規劃併相鄰土地使用分區予以變更。	照縣府核議意見通過。
二十	甲二十二	計畫區內之工業區	工業區 (9.26)	乙種工業區 (9.26)	為落實工業區分類管制，提昇都市生活環境品質，故予以指定。	本案經縣政府查明該工業區現況仍未開闢使用，故照縣府核議意見通過。
二十一	甲二十八	計畫區中央位置，公五東側	機關用地 (0.12)	郵政事業專用區 (0.12) 【郵(專)二】 附帶條件(附二)： 依都市計畫法台灣省施行細則第30-1條第5項規定(除金融保險業外)使用，應捐贈30%土地面積；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。惟使用之樓地板面積不得超過該郵政事業專用區總樓地板面積之1/2。	為配合郵政民營化後，造成土地使用管制上之困擾，故予以變更。	有關台灣郵政之變更案，現正另案辦理專案通盤檢討中，故維持原計畫。
二十二	甲二十九、乙18	計畫區中央位置	農業區 (0.41)	宗教專用區(0.41) 【宗(專)五】 1. 變更範圍以吉安鄉稻香段64地號土地為準。 2. 附帶條件(附一)： 土地權利關係人應具結提供變更範圍內40%土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。	1. 現為璟廷精舍(原懿泉寺)，經查明該寺廟已於民國82年辦理寺廟登記有案，且已取得土地權利證明文件。 2. 為配合現況使用而以附帶條件方式予以變更。	經縣政府查明變更範圍之「璟廷精舍」之使用性質非供公益事業及公眾福利使用，考量整體都市發展，本案並無變更之必要，故維持原計畫。

表一 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	原位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
二十三	逾2	計畫區北側, 公一東側	住宅區 (0.29)	兒童遊樂場用地 (0.15)【兒(四)】停車場用地 (0.14) 【停(六)】	1. 停車場用地變更範圍以太昌段928、928-7、929、929-3、930、930-3等地號為準。 2. 兒童遊樂場用地變更範圍以太昌段928-2、928-3、928-4、928-5、928-6、929-4、929-5、930-5、930-6等地號為準。	土地屬公有土地，目前停車場用地及兒童遊樂場用地不足，為符合通盤檢討標準，而予以變更。	本案參酌區位條件及地方需求，並與變更內容明細表第四案併同考量後，除將「兒童遊樂場用地」修正為「停車場用地」外，其餘照縣府核議意見通過。
			商業區 (0.59)	兒童遊樂場用地 (0.32) 【兒(四)】停車場用地 (0.27) 【停(六)】			
二十四	逾6	計畫區東南側	兒童遊樂場用地 (0.05)	住宅區(0.05) (變更範圍以吉興段869-1、867-1等2筆地號土地為準。)	兒童遊樂場用地跨越部分(狹長)私有土地，為便於土地整體規劃併相鄰土地使用分區予以變更。	照縣政府核議意見通過。惟請縣政府將測量誤差原因，補充納入計畫書，以符實際。	
二十五	逾7	計畫區東南側, 公六南側	市場用地 (0.24)	商業區(0.24) 附帶條件(附九)： 土地權利關係人應具結提供變更範圍內30%土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金繳納。	市場用地已無實際發展需求，為配合都市發展之需要予以變更。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項：附帶條件增列「請縣政府與土地所有權人協調取得協議書(或同意書)，否則維持原計畫。」。	
二十六	甲二十二十三	事業及財務計畫	已訂定	修訂 (詳見計畫書第三章第捌部分)	配合實際發展需要修訂。	請配合審議結果修正。	

表一 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	原位	變更內容	變更理由	本會專案小組初步建議意見
二十七	甲二十五	都市防災計畫	未訂定	增訂(詳見計畫書第三章第柒部分)	依內政部84年11月16日台內消字第8486375號函及「有關災害防救方案」由行政院研考會選定85年度重點項目第10項:「都市計畫規劃時納入防災計畫」。
二十八	甲二十六	土地使用分區管制	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制	為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要而予以修訂。為配合增訂都市設計準則，將土地使用分區管制分為二大部份，第壹部分為土地使用分區管制要點，第貳部分為都市設計準則。
二十九	甲二十七	本計畫區內註明「註」字之14處農業區變更為住宅區之相關規定	已訂定	塗銷計畫圖中之農業區變更為住宅區「註」明之「註」字及計畫書中相關規定。	1. 農業區變更宜回歸現行「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。 2. 申請變更使用之土地面積，不得小於3公頃。但經擬興辦事業之中央主管機關同意或土地四周因下列情形致無法擴展者，其面積不得小於1.5公頃。 (1) 為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。 (2) 為8公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。 (3) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。

表二 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制

檢討後條文	原條文	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。	照縣府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	照縣府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於百分之 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	照縣府核議意見通過。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	照縣府核議意見通過。
五、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 250%。	五、文教區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	照縣府核議意見通過。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、保存區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百六十。	照縣府核議意見通過。
刪除	七、行政區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	照縣政府核議意見刪除。
增列：		照縣政府核議意見通過。
七、古蹟保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。		
八、歷史風貌專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。		照縣政府核議意見通過。
九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。		配合變更內容明細表第十三案將名稱修正為「加油站用地」外，其餘照縣政府核議意見通過。
十、郵政事業專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 320%。		有關台灣郵政之變更案，現正另案辦理專案通盤檢討中，已建議維持原計畫，故將本條文刪除。
十一、農業區為配合地方發展需求，得依都市計畫農業區變更使用審議規範申請變更為其他分區，其申請變更使用之土地面積，不得小於 3 公頃。但經擬興辦事業之中央主管機關同意或土地四周因下列情形致無法擴展者，其面積不得小於 1.5 公頃。 (一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。 (二)為 8 公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。		本條文刪除，請縣政府回歸「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。

檢討後條文	原條文	本會專案小組初步建議意見
(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。		
十二、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	照縣政府核議意見通過。
十三、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	九、國中、小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	照縣政府核議意見通過。
增列：		配合變更內容明細表第八、十五案將名稱修正為「公園用地(供歷史風貌公園使用)」外，其餘照縣政府核議意見通過。
十四、歷史風貌公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。		
十五、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	照縣政府核議意見要點通過。
十六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：	<p>一、</p> <ul style="list-style-type: none"> -)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。 -)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 .私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m² 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 .建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 .凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「花蓮縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 	本條文十六-(三)建築物增設停車空間獎勵規定，屬地方權責，且已訂定「花蓮縣建築物增設停車空間鼓勵要點」據以執行，已無需再增列該項規定，故予以刪除外，其餘照縣政府核議意見通過。
十七、為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之有效利用，本計畫範圍內私有之公共設施保留地得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理，其送出基地之可移出容積不得超過送出基地面積乘以 200%。		本計畫區之都市計畫容積移轉，依「都市計畫容積移轉實施辦法」第四條規定，縣府得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過即可核辦，

檢討後條文	原條文	本會專案小組初步建議意見
		已無增訂本要點之必要，故建議刪除。
刪除	十二、本計畫之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。	照縣政府核議意見刪除。
十八、退縮建築規定與停車空間劃設標準 (一)退縮建築規定 1.1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定依下表規定辦理：		照縣政府核議意見通過。
分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區及商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地、公用事業設施及專用區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 建築基地如有特殊情形者，並經花蓮縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。
2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如情形特殊者，得經花蓮縣都市設計委員會審議決定：		
分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章之相關規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章之	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

檢討後條文		原條文	本會專案小組初步建議意見
相關規定辦理。	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
(二)停車空間劃設標準 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理。但基地情形特殊經提報花蓮縣都市設計審議委員會同意者，從其規定。 住宅區、商業區之建築樓地板面積未達 250 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。			
十九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	修正為：建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，樹木以原生種之大喬木為主，以綠美化環境。	
二十、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	十四、本要點未規定者，適用其他法令規定。	照縣政府核議意見通過。	

都市設計準則

- 一、本計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理，必要時得依本準則管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之參據。
- 二、本計畫區內之特種建築物、公共建築或重大公共工程、或經都市設計委員會指定地區及建築基地面積達 3,000 平方公尺(含)以上，或總樓地板面積 6,000 平方公尺(含)以上之開發建築，應於發照前經花蓮縣都市設計審議委員會審議通過後為之。
- 三、開放空間系統
- (一)本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點規定留設開放空間及退縮建築外，並應依下列規定辦理：

- (二)開放空間依不同使用性質可以廣場、公園、綠地、道路、退縮建築等方式留設，且各開放空間應以人行步道系統聯繫為原則。
- (三)本計畫區內凡面臨應留設法定騎樓之計畫道路及應留設法定騎樓之公、私有新(增)建房屋，其人行道及無遮簷人行步道應鋪設本地區生產之石材(或碎片)或經主管機關同意之其它透水鋪面材料。並於申請建造執照時在設計圖內註明本地區生產石材或其它透水鋪面材料種類，並繪明鋪設圖案，經主管單位審查核可後，始准核發建造執照，經核發建造執照而未依圖施工者，不予核發使用執照。
- (四)指定留設之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。
- (五)建築基地內之法定空地之綠化比例應達二分之一以上，綠化植栽應盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。
- (六)學校、公園、停車場、機關及公用事業用地以不設置圍牆為原則，若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。

四、戶外停車場設置規定

- (一)戶外停車場設置規定戶外停車場除需考量區位之外，其內部相關設施及設備之規劃應依相關法規及下述原則辦理：
- (二)停車場宜於周邊考量配合景觀花園之規劃，藉植栽予以美化及遮蔽，並應於場內適當植栽以達遮蔭之效果。
- (三)每一停車場應附設適當之綠地於相鄰地區，且每十個車位應以植栽島綠化予以隔離，植栽島宜栽種喬木、灌木及地被等植栽綠化。
- (四)鋪面材料應考量採用透水率達10-2以上之材料、洩水坡度1/40以上，以提供雨天良好之停車及行走之方便。

五、景觀改善原則

本地區面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，由花蓮縣政府或鄉公所配合城鄉風貌作整體規劃設計。

六、基地開發之相關設計應以無障礙環境為規劃原則。

七、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。

八、環境保護原則

- (一)基地開發不得妨礙上、下游地區原有之水路之集、排水功能。
- (二)因整地所造成之裸地應儘早綠化、美化以防沖刷。

九、其餘相關之都市設計構想審議時得參考「花蓮縣吉安(鄉公所附近)都市計畫區都市設計規劃之研究」案內容。

八、散會：下午 12 時 40 分。